



## 저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

조경학석사학위논문

주변시설 업종에 따른 공개공지의  
이용특성 분석 및 유형화 연구  
: 종로구와 중구의 공개공지를 중심으로

Classification of User Behavior in  
Privately Owned Public Space  
According to the Building Use

2014년 2월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

구 본 우



주변시설 업종에 따른 공개공지의  
이용특성 분석 및 유형화 연구

: 종로구와 중구의 공개공지를 중심으로

지도교수 이 유 미

이 논문을 조경학석사학위논문으로 제출함

2013년 10월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

구 본 우

구본우의 석사학위논문을 인준함

2013년 12월

위 원 장 김 세 훈 (인)

부 위 원 장 孫 錦 賢 (인)

위 원 이 유 미 (인)







주변시설 업종에 따른 공개공지의  
이용특성 분석 및 유형화 연구  
: 종로구와 중구의 공개공지를 중심으로

서울대학교 환경대학원 환경조경학과  
구 본 우

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문  
관련 규정에 의거하여 심사위원 및 초빙심사위원의 지도과정을  
충실히 이수하였음을 확인합니다.

2013년 12월

위 원 장	<u>김 세 훈</u>	(서울대학교 환경대학원 교수)
부 위 원 장	<u>孫 錦 勲</u>	(서울대학교 환경대학원 교수)
위 원	<u>이 유 미</u>	(서울대학교 환경대학원 교수)
초빙심사위원	<u>이 상 민</u>	(건축도시공간연구소 부연구위원)



## 국 문 초 록

1991년 공개공지 제도가 국내에 도입되며 조성되기 시작한 공개공지는 지난 20년 동안 도시민에게 쾌적한 환경을 제공하기 위한 중요한 공공공간으로 자리매김해왔다.

공개공지의 설치근거가 되는 관련법에 따르면 공개공지는 주로 밀도가 높은 도시지역에 설치되며 건축대지의 일부분에 조성되고, 노천카페와 같은 공공성을 저해할 수 있는 요소의 설치를 허용하지 않는다. 때문에 공개공지 자체가 목적지가 되어 사람들의 방문을 유도하기란 쉬운 일이 아닐 것이다. 공개공지의 이용자는 공개공지의 주변지역 혹은 주변 시설을 방문할 목적을 가지고 그 지역을 찾아온 사람일 가능성이 높기 때문에 공개공지의 주변에 어떠한 용도의 업종이 분포하는가가 공개공지의 이용에 큰 영향을 미칠 것이라고 추측할 수 있다.

본 연구의 목적은 공개공지 주변에 위치한 건축물의 1층에 입지한 시설의 업종이 공개공지의 이용특성에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하여 이를 유형화하고, 유형 간의 물리적 구성요소들을 비교분석하여 특징을 도출하는 것이다.

본 연구의 공간적 범위는 종로구와 종구의 구도심 일대이다. 용도지역이 상업지역에 속하는 공개공지 중에서 47개의 공개공지를 대상으로 선정하여 주변시설 업종을 분석하였다. 또한 각 공개공지를 여러 차례 방문하여 이용특성을 분석하고 유형화해서 다음과 같은 결과를 얻었다.

첫째, 사례대상 공개공지를 둘러싸고 있는 반경 50m내의 주변 1층시설의 주 용도가 상업용도인 공개공지의 이용빈도는 업무용도인 공개공지에 비해 높은 것으로 나타났다.

둘째, 사례대상 공개공지의 토요일 이용빈도는 평균적으로 평일의 절반 이하로 떨어지는 것으로 나타났다. 이것은 사례대상 공개공지의 잠재적인 이용계층이 주로 공개공지 주변에 위치한 업무시설의 직장인이기 때문인 것

으로 추측된다.

셋째, 사례대상 공개공지 중 일부는 토요일에도 일정 수준 이상의 이용이 지속되는 것으로 나타났다. 17곳의 공개공지는 토요일에도 평일 이용빈도의 절반이 넘는 이용자가 찾는 것으로 나타났으며, 주변시설 주 용도가 상업용도인 곳과 업무용도인 곳 양쪽에서 모두 나타났다.

넷째, 주 이용계층은 크게 주로 직장인으로 구성된 곳과 주로 직장인 외 불특정다수로 구성된 곳으로 나눌 수 있으며, 대체적으로 주 이용계층에 상응하는 이용행태를 보였다.

다섯째, 위와 같이 유형화된 사례대상 공개공지를 뉴욕의 유형구분기준과 비교분석하여 최종적으로 방문형, 상업적 근무지형, 근무지형, 쉼터형, 가장자리형 5가지 유형으로 구분하였다. 각 유형의 물리적 구성요소를 분석한 결과, 유의미한 차이점들이 나타났다.

이러한 분석결과의 의미를 해석하면 다음과 같이 3가지로 정리할 수 있다.

첫째, 모든 공개공지를 뉴욕의 목적형과 같이 높은 수준과 다양한 어메니티를 모두 갖춘 공간으로 조성하려고 하는 것보다 각 공개공지의 유형에 맞는 역할을 효과적으로 수행할 수 있게끔 조성하는 방향으로 관련 법·제도를 정비하는 것이 적합할 것으로 판단된다.

둘째, 이를 위하여 모든 공개공지를 단일한 설치 기준에 의해 일률적으로 조성하기보단 주변지역의 특성과 성격, 예상되는 이용계층·이용행태를 보다 구체적으로 평가하여 공개공지의 조성에 반영할 수 있는 상세한 조성 기준 및 시설물 설치 기준이 마련되어야 할 것이다.

셋째, 제대로 이용이 이루어지지 않는 공개공지를 개선하고자 할 때는 개선이 필요한 공개공지를 개별적으로 평가하여 문제점을 도출한 뒤 그에 대한 보완책을 마련하는 것이 바람직할 것이다.

본 연구의 의미는 기존 연구동향의 큰 흐름에서는 중요하게 다루지 않았던 공개공지의 주변 건축물 1층시설의 용도와 공개공지 이용특성의 관계에 초점을 맞추었다는 점에서 그 의의가 있다. 사례대상 공개공지를 하나하나 여러 차례 방문하여 이용특성을 관찰한 뒤 이것을 전체적인 시각에서 유형화하여 특성을 파악하였다.

또한 본 연구의 분석결과를 정책적 관점에서 바라보면 공개공지가 설치되기 전인 계획단계에서 그것의 이용특성을 예측해볼 수 있는 가능성을 제시하였다는 점에서 의미를 찾을 수 있을 것이다. 즉 공개공지를 조성하기 위한 계획이 수립된 시점에서 공개공지가 설치될 장소의 주변시설의 주 용도, 대중교통수단과의 연계도, 계획상의 공개공지의 물리적 구성요소를 평가한 뒤, 그것과 유사한 유형의 공개공지와 비교하여보면 대략적인 이용특성을 예상할 수 있을 것이다.

본 연구의 한계는 분석에 사용된 이용특성의 자료가 하루 중 4번, 1년 중 4일로 제한된 일시에 조사하여 얻은 것이라는 점과, 용도지역이 상업지역인 곳에 위치한 공개공지만을 대상지로 선정하였다는 점에서 한계가 있다. 향후 보다 다양한 지역에 위치한 공개공지를 대상으로 다양한 기후조건, 다양한 시간대에 걸쳐 조사하여 보다 폭넓은 자료를 바탕으로 연구가 이루어져야 할 것이다.

주요어: 공개공지, 종로구, 중구, 업종, 이용특성, 유형구분

학번: 2012-22065

# **목 차**

■ 국문초록 .....	i
■ 목차 .....	iv
■ 표목차 .....	vi
■ 그림목차 .....	viii
 제1장 서론 .....	1
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	1
제2절 연구의 범위 .....	2
제3절 선행연구 고찰 .....	4
 제2장 이론적 고찰 .....	8
제1절 도시 외부공간 이용에 관한 연구 .....	8
1. 윌리엄 화이트(William H. Whyte)의 도시 외부공간 연구 .....	8
2. 얀 겔(Jan Gehl)의 옥외활동의 도시 외부공간 연구 .....	9
제2절 국내외 공개공지 관련 제도 .....	11
1. 국내 공개공지 법·제도 .....	11
2. 미국 공개공지 법·제도 .....	15
3. 국내외 규정의 비교분석 .....	18
 제3장 주변시설 및 이용특성 분석을 통한 유형화 .....	21
제1절 대상지 선정 .....	21
1. 대상지 선정기준 .....	21
제2절 이용특성 분석의 틀 .....	26
1. 공개공지 주변시설 분석의 틀 .....	27
2. 이용특성 분석의 틀 .....	30
제3절 이용특성 분석 및 유형화 .....	33
1. 공개공지 주변시설 분석 .....	33
2. 이용빈도 분석을 통한 유형화 .....	37
3. 이용행태 분석을 통한 유형화 .....	49
4. 소결 .....	58

제4장 공개공지 유형별 특징 분석 .....	61
제1절 유형별 특징 분석의 틀 .....	61
1. 뉴욕의 공개공지 유형 .....	61
2. 공개공지 물리적 구성요소 분석의 틀 .....	64
제2절 대상지 공개공지의 유형별 특징 .....	70
1. 대상지와 뉴욕의 공개공지 유형 비교 .....	70
2. 대상지 공개공지의 유형별 특징 .....	76
 제5장 결론 .....	 111
제1절 요약 및 정책적 시사점 .....	111
제2절 연구의 의미 및 한계점 .....	113
 ■ 참고문헌 .....	 114
■ 영문초록 .....	117



## 표 목 차

〈표 1-1〉 관련 선행연구에 나타난 공개공지 문제점과 개선방안	8
〈표 2-1〉 서울특별시 건축조례에 의한 공개공지 확보 규정	15
〈표 2-2〉 2007년 개정된 뉴욕시 공개공지 설치기준과 내용	17
〈표 2-3〉 2007년 뉴욕시 플라자 조성기준의 개정사항 및 목적	18
〈표 3-1〉 서울시 공개공지 밀집지역별 토지이용 및 건축물 용도	23
〈표 3-2〉 사례대상 공개공지 목록	24
〈표 3-3〉 주 용도별 업종 구분	30
〈표 3-4〉 이용행태 분석 항목	33
〈표 3-5〉 주변시설 업종이 주로 상업용도인 공개공지	35
〈표 3-6〉 주변시설 업종이 주로 업무용도인 공개공지	36
〈표 3-7〉 인접한 공개공지의 주변시설 주 업종의	41
〈표 3-8〉 주변시설 업종별 공개공지의 평일 이용빈도	42
〈표 3-9〉 주변시설 업종의 주 용도에 따른 평일과 토요일의 이용 빈도	44
〈표 3-10〉 주변시설 업종별 공개공지의 평일 이용빈도	46
〈표 3-11〉 토요일에 일정 수준 이상의 이용이 지속되는 공개공지	47
〈표 3-12〉 주변시설 주 업종의 용도와 이용빈도에 따른 유형구분	49
〈표 3-13〉 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지의 이용특성	51
〈표 3-14〉 명동·남대문시장에 위치하며 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지의 이용특성	52
〈표 3-15〉 대중교통·횡단보도 인근에 위치하며 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지의 이용특성	54
〈표 3-16〉 직장인이 이용하는 공개공지의 이용특성	56
〈표 3-17〉 이용행태에 따른 유형구분	57
〈표 3-18〉 이용빈도와 이용행태에 의한 유형의 비교	58
〈표 3-19〉 이용빈도와 이용행태에 의한 유형의 비교	61
〈표 4-1〉 뉴욕 공개공지 유형 구분	65
〈표 4-2〉 접도면수에 따른 유형 구분	67
〈표 4-3〉 이용빈도와 이용행태에 의한 유형의 비교	72
〈표 4-4〉 뉴욕시와 대상지 공개공지의 기능 및 성격별 유형 분류	75
〈표 4-5〉 방문형 공개공지의 이용특성	80
〈표 4-6〉 방문형 공개공지 물리적 조성현황	83
〈표 4-7〉 상업적 근무지형 공개공지의 이용특성	88
〈표 4-8〉 상업적 근무지형 공개공지 물리적 조성현황	90
〈표 4-9〉 근무지형 공개공지의 이용특성	95
〈표 4-10〉 근무지형 공개공지 물리적 조성현황	96

〈표 4-11〉 쉽터형 공개공지의 이용특성	100
〈표 4-12〉 쉽터형 공개공지 물리적 조성현황	102
〈표 4-13〉 방문형 공개공지의 이용특성	107
〈표 4-14〉 가장자리형 공개공지 물리적 조성현황	109

## 그 립 목 차

〈그림 1-1〉 대상지의 위치	3
〈그림 2-1〉 공개공지 내 설치시설물 예	15
〈그림 2-2〉 공개공지 내 야외무대의 평상시와 행사시 모습	20
〈그림 3-1〉 대상지의 위치	26
〈그림 3-2〉 주변건축물 1층 시설의	34
〈그림 3-3〉 주변건축물 1층 시설의 주 용도에 따라 구분된 공개공지	38
〈그림 3-4〉 주변시설 주 업종의 용도에 따른 공개공지 구분 예시	40
〈그림 3-5〉 주변시설 주 업종의 용도별 공개공지 평일 이용빈도	42
〈그림 3-6〉 평일과 토요일의 삼성별관 공개공지	44
〈그림 3-7〉 유형 A-1과 B-1의 이용빈도	47
〈그림 3-8〉 유형별 평일과 토요일의 이용빈도	48
〈그림 3-9〉 명동·남대문시장 내에 위치한 공개공지 예시	53
〈그림 3-10〉 대중교통시설·지하보도·횡단보도 인근에 위치한 공개공지 예시	54
〈그림 3-11〉 직장인이 주로 이용하는 공개공지 예시	57
〈그림 4-1〉 사례대상 공개공지 내 앗을 공간의 분류	69
〈그림 4-2〉 유형구분 결과	75
〈그림 4-3〉 방문형 공개공지의 위치	78
〈그림 4-4〉 서울중앙우체국청사 공개공지	84
〈그림 4-5〉 서울중앙우체국청사의 평일/토요일 이용행태	85
〈그림 4-6〉 상업적 근무지형 공개공지의 위치	87
〈그림 4-7〉 삼화타워 공개공지	92
〈그림 4-8〉 삼화타워 공개공지의 평일/토요일 이용행태	91
〈그림 4-9〉 근무지형 공개공지의 위치	93
〈그림 4-10〉 우리빌딩 공개공지	97
〈그림 4-11〉 근무지형 공개공지의 평일/토요일 이용행태	98
〈그림 4-12〉 쉼터형 공개공지의 위치	99
〈그림 4-13〉 한화손해보험본사의 공개공지	104
〈그림 4-14〉 한화손해보험본사 공개공지의 평일/토요일 이용행태	104
〈그림 4-15〉 가장자리형 공개공지의 위치	106
〈그림 4-16〉 사례대상 공개공지 내 가장자리형 공개공지의 예시	106
〈그림 4-17〉 동부다동빌딩의 공개공지	110
〈그림 4-18〉 동부다동빌딩의 공개공지	111
〈그림 4-19〉 사례대상 공개공지 내 가장자리형 공개공지의 예시	111

# 제1장 서론

## 제1절 연구의 배경 및 목적

### 1. 연구의 배경 및 목적

1991년 공개공지 제도가 국내에 도입되며 조성되기 시작한 공개공지는 지난 20년 동안 도시민에게 쾌적한 환경을 제공하기 위한 중요한 공공공간으로 자리매김해왔다. 특히 공개공지는 밀도가 높은 도심지역에 주로 설치되므로 그 의미와 활용성이 크다고 할 수 있다.

공개공지의 설치근거가 되는 건축법과 시행령, 건축조례 등에 따르면 공개공지는 주로 밀도가 높은 도시지역에 설치되며 건축물의 대지의 일부분에 소공원의 형태로 조성되고, 노천카페와 같은 공공성을 저해할 수 있는 요소의 설치를 허용하지 않는다. 이러한 특성을 지닌 공개공지는 사회적 기업의 전시회 등 자체적인 프로그램을 가지고 있는 소수의 공개공지를 제외하면 그 자체가 목적지가 되어 사람들의 방문을 유도하기란 쉬운 일이 아닐 것이다. 즉 공개공지를 이용하고 있는 사람은 공개공지의 주변지역 혹은 주변시설을 방문할 목적을 가지고 그 지역을 찾아온 사람일 가능성이 높으며, 그렇기 때문에 공개공지의 주변에 어떠한 용도의 업종이 분포하는가가 공개공지의 이용에 큰 영향을 미칠 것이라고 추측할 수 있다.

공개공지 주위에 편의점 혹은 음식점이나 화장품 매장 및 의류매장 등 상업적 용도의 업종이 많은 곳은 이를 이용하기 위한 사람들의 왕래가 잦을 것임은 누구나 쉽게 생각할 수 있는 사실일 것이다. 상업적 용도의 시설로 인해 생기는 잦은 왕래는 공개공지의 이용으로 이어질 수 있는 잠재적인 이용자의 수를 늘릴 것으로 생각되기 때문이다.

이러한 요인에 대한 고려가 잘 반영된 예로 미국의 공개공지 제도를 들 수 있다. 미국의 공개공지 제도는 1961년 인센티브 조닝의 도입된 이후, 지

속적인 개정을 통하여 뉴욕의 공개공지의 질을 향상시키고자 했고 공개공지를 매력적인 공간으로 만들어 이용자가 그곳을 찾아가게 할 만한 요소 즉, 어메니티를 제공해주고자 노력해왔다. Jerold S. Kayden을 비롯한 많은 연구자가 해당 분야의 연구를 진행하였고, 2007년 공개공지 제도의 개정을 통하여 공개공지가 설치된 건축물의 접지층 전면에는 사람들의 방문을 유도할 수 있는 상업시설이 건물 전면의 50%에 입지하도록 하고, 제한된 범위에서 노천카페의 설치를 허용하는 등 다양한 요소를 고려한 설치기준을 마련하였다.

본 연구는 공개공지 주변에 위치한 건축물의 1층에 입지한 시설의 업종이 공개공지의 이용특성에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하여 이를 유형화하고, 유형 간의 물리적 구성요소들을 비교분석하여 특징을 도출하는 것을 연구의 목적으로 한다.

## 제2절 연구의 범위

### 1. 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 종로구와 중구에 위치한 47개의 공개공지이다. 종로구에는 48개, 중구에는 86개의 공개공지가 설치되어 있는데<sup>1)</sup> 그 중 용도지역이 상업지역에 속하며 공개공지 표지판이 설치되어 있는 것을 확인할 수 있는 공개공지를 중심으로 47개의 공개공지를 사례대상 공개공지로 선정하였다. 사례대상 공개공지는 북창동 먹자골목, 남대문시장, 명동, 다동·무교동의 음식문화 특화거리 등 대표적인 상업지역과 서소문동, 신문로가 등에 위치한 업무용 건축물이 밀집해 있는 지역 내에 비교적 고르게 분포하고 있어서 본 연구의 목적에 적합하다고 판단된다.

---

1) 서울시 내부 자료『서울시 열린공간 현황』을 바탕으로 작성



〈그림 1-1〉 대상지의 위치

본 연구의 방법은 크게 관찰조사와 분석으로 구분하여 진행되었다. 관찰조사의 시간적 범위는 관찰조사를 시행한 10월 4일부터 10월 20일 사이이다. 관찰조사를 시행하기 위해 전체 사례대상 공개공지 47개의 공개공지를 한 시간 내에 돌아볼 수 있는 거리 안에 위치한 곳끼리 묶은 결과, 총 4개의 그룹으로 나뉘었다. 각 그룹별로 평일 중 1일과 토요일 중 1일을 선택하여 관찰조사를 시행하였으며 하루에 4번, 오후 12시~1시 사이, 오후 1시~2시 사이, 오후 5시~오후 6시 사이, 오후 6시~오후 7시 사이에 공개공지를 방문하여 이용자의 수 및 행태를 조사하였다. 조사를 실시하는 시점에 공개공지 내에 머무르고 있는 사람 중 단순 통행을 목적으로 통과하는 사람을 제외하였으며 그 외 모든 사람을 이용자로 간주하였다.

### 제3절 선행연구 고찰

본 연구와 관련된 공개공지에 관한 선행연구는 크게 3가지로 나누어 볼 수 있다. 이는 첫째, 공개공지 설치 규정에 관한 연구, 둘째, 공개공지 이용에 관한 연구, 셋째, 해외 공개공지 관련 제도에 관한 연구, 넷째, 사유화 및 흡연 등 특정 이용행태에 관한 연구이다.

#### 1. 공개공지 설치 규정에 관한 연구

공개공지 설치 규정에 관한 연구를 살펴보면 공개공지 관련 법·제도의 변천 및 현행법의 분석을 통해 개선방안을 모색하는 연구가 주를 이루며, 김문일(2008)은 “건축법상의 공개공지 확보를 위한 규정”에서 건축법과 서울, 부산, 경기도 수원시 건축조례에 의한 현행 공개공지 확보 규정의 합리성을 확보하고 실효성을 향상시키기 위한 개선안을 제시하였다

김건영(2011)은 “도시환경정비사업 내 공개공지 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구”에서 도시 및 주거환경정비기본계획의 구역별 개발유도지침이 공개공지 계획에 있어서 실효성이 있는지에 대하여 관련제도와 비교분석함으로써 현재의 문제점을 도출하고 개선방향을 제시하고자 하였다.

#### 2. 공개공지의 이용에 관한 연구

공개공지의 이용에 관한 연구는 공개공지의 내부적인 설계적인 요인과 공개공지의 입지요인, 가로와의 관계 등 외부적인 요인이 공개공지의 이용에 미치는 영향을 분석하는 연구가 주를 이룬다.

김선태(2000)은 “도심 가로변 업무시설의 공개공지 특성 및 활성화를 위한 계획방향에 관한 연구”에서 공개공지의 특성 및 가로와의 관계의 측면에서 공개공지의 활성화를 위한 계획방안 제시하였다.

송진화(2005)는 “공개공지의 이용에 영향을 미치는 입지요인에 관한 연

구”에서 설계적 요인에 더불어 입지적인 외부요인과 공개공지 이용의 관계를 분석함으로써 공개공지의 외적요인이 이용에 미치는 영향을 분석하였다.

장하리(2006)는 “공개공지 이용에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”에서 공개공지의 접근성, 개방성, 편리성, 심미성, 관리성이라는 계획요소가 이용 특성에 미치는 영향력을 통계적으로 분석하여 공개공지 조성지침 수립과 적정 인센티브 설정에 필요한 기초자료를 제공하였다.

신미경(2009)은 “도시환경정비사업구역 내 공개공지 활성화에 관한 분석”에서 테헤란로 지구단위계획구역과 종로 도시환경정비사업구역 내의 건축물 16동을 대상으로 공개공지 가이드라인의 유무가 공개공지의 이용자에게 미치는 영향을 분석하였다.

이우열(2010)은 “구청사 공개공지 이용자의 행태분석에 관한 연구”에서 구청사 공개공지의 실질적인 이용률과 이용행태의 분석을 통해 공개공지 내의 세분화된 영역의 조성, 이용자의 지위 및 필요를 반영한 공간 및 설치물 계획의 필요성을 밝혔다.

위 연구 중에서 본 연구와 유사한 범위의 대상지를 다룬 송진화(2005)의 연구 결과를 살펴보면, 건물 연면적이 이용자의 총수에 높은 영향력을 미치지만 일반 이용자의 수에는 영향력이 작으며, 그 밖의 설계적 요소가 공개공지의 이용량에 미치는 영향력이 기존 연구에서 언급하는 것보다 크지 않다고 하였다. 이것은 대상지 내의 공개공지는 대체로 공개공지가 설치된 건물 혹은 가까운 인근에서 공개공지의 이용자가 발생하며, 공개공지의 설계적 요소뿐만 아니라 주변시설의 영향이 중요할 것이라는 본 연구의 관점과 유사하다.

또한 송진화는 외부이용자의 이용이 높은 공개공지는 모퉁이형 배치인 곳이나 대중교통시설과 가까운 곳 등이며, 전체통합도와 국부통합도가 의미하는 접근성이 좋은 곳에 위치한 공개공지도 외부 이용자의 이용과 높은 관계가 있는 것으로 나타났다고 한다. 이것으로 미루어보아 구도심 지역의 공개공지는 건물 연면적에 큰 영향을 받으며 건물이용자의 비중이 큰 공개공



지와 모퉁이형 배치이거나 대중교통시설과 가까운 곳, 혹은 접근성이 좋은 곳에 위치하며 외부 이용자의 이용이 높은 공개공지로 나눌 수 있을 것으로 추정된다.

송진화의 연구는 통계적 방법을 사용한 연구로서 실제 공개공지 내에서 이루어지는 구체적인 이용행태를 장소적 관점에서 바라보려는 연구가 아니었으므로 본 연구와는 차별성이 있다.

### 3. 해외 공개공지 관련 제도

해외 공개공지 관련 제도를 분석한 연구는 주로 미국과 일본의 사례를 분석을 통해 시사점을 도출하고 국내에 적용할 수 있는 방안을 모색하였는데, 본 연구에서는 미국의 공개공지 제도를 분석한 연구를 중심으로 선행연구를 살펴보았다.

김세용(2006)은 “뉴욕시의 공개공지 기준에 대한 사례 고찰”에서 뉴욕시의 공개공지 제도를 분석하여 시사점을 도출하고, 이를 서울시의 공개공지 제도와 비교분석하여 서울시의 공개공지 제도의 개선방향을 찾고자 하였다.

이승지(2011)은 “뉴욕시 공개공지 조성기준 변천에 관한 연구”에서 뉴욕시의 공개공지 제도 변천과정 및 2007년 개정된 조성기준을 분석하여 우리나라에 적용할 수 있는 시사점을 도출하고자 하였다.

### 4. 사유화 및 흡연 등 특정 이용행태에 대한 연구

이 밖에 공개공지 사유화 및 이용이 저조한 공개공지의 분석에 초점을 맞추어 공개공지 개선방안을 찾고자 하는 연구가 있다.

이지영(2011)은 “이용되지 않는 공개공지의 현황 및 특징”에서 이용자가 많은 공개공지와 이용자가 없는 공개공지를 비교분석함으로써 공개공지의 유효이용을 위한 계획조건을 제시하였다.

이지영(2008)은 “도심상업지역의 공개공지 사유화에 대한 연구”에서 상

업지역의 공개공지 사유화 행위를 5가지로 분류하여 사후관리의 측면에서 개선방안을 제시하였다.

여화선외(2013)은 “공개공지 디자인을 위한 기초연구”에서 공개공지 이용자를 흡연자와 비흡연자로 나누어 이용실태를 분석함으로서 공개공지 내 공간구성 및 시설물의 배치를 위한 기초자료를 제공하였다.

〈표 1-1〉 관련 선행연구에 나타난 공개공지 문제점과 개선방안

구분	제목	연구자/년도	문제점	연구결과/개선방안	주요 분석대상
설치규정에 관한 연구	건축법상의 공개공지 확보를 위한 규정	김문일 (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지를 확보하기 위한 적절한 건폐율의 범위 부재</li> <li>• 공개공지 설치대상에 대한 구분없이 일률적으로 적용하는 완화기준</li> <li>• 조경면적과 공개공지 면적이 중복됨</li> <li>• 건축법과 지구단위계획의 인센티브 중복적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지를 확보를 위한 적정 건폐율 정립</li> <li>• 완화적용에 대한 형평성 확보</li> <li>• 조경면적을 공개공지 면적으로 산정하는 규정에 대한 개선</li> <li>• 건축법과 지구단위계획의 인센티브 중복적용 방지</li> </ul>	건축법, 서울, 부산, 수원시의 건축조례
	공개공지 이용에 영향에 미치는 요인에 관한 연구	장하리 (2006)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지의 이용에 영향을 미칠 것으로 예상되는 요소를 접근성, 개방성, 편리성, 심미성, 관리성의 틀 안에서 이용량을 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조성 건물의 규모, 공개공지의 대지 내 위치, 인접보도 폭, 휴게시설, 지하철역의 거리, 주변의 통행량, 조성 건물의 저층부 용도 등의 주요 요소</li> </ul>	강남구 테헤란로 의 공개공지
	공개공지의 이용에 영향을 미치는 입지요인에 관한 연구	송진화 (2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존의 계획기준이 이용량을 반영하지 못한다는 문제점을 바탕으로 크게 비입지요인과 입지요인의 틀 안에서 이용량을 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비입지요인에서는 조성 건물의 연면적이 중요하며, 면적, 배치, 접도면수 등 설계적 요소 영향은 작음</li> <li>• 가로의 결절부, 대중교통수단 인근, 접근성이 좋은 곳은 일반 이용자의 이용량 높음</li> </ul>	종로구, 중구의 구도심 일대
이용에 관한 연구	도시환경정비사업구 역 내 공개공지 활성화에 관한 분석	신미경 (2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지 가이드 라인을 제시한 강남 지구단위계획 구역 내 공개공지</li> <li>• 그렇지 않은 종로 도시환경정비구역 내 공개공지</li> <li>• 위 두 지역의 공개공지 조성현황 및 공개공지 이용자의 비교분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조성 건물 연면적의 영향 작음</li> <li>• 공개공지 면적, 조경면적, 벤치의 길이 면에서 우세한 종로 지역이 강남 지역보다 이용량 적음</li> <li>• 측면형과 후면형의 이용량 적음</li> </ul>	종로 도시환경 정비사업 구역 및 강남 지구단위 계획 구역 내의 공개공지
	뉴욕시의 공개공지 기준에 대한 사례 고찰	김세용 (2006)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴욕의 지역제 관련 제도의 변천</li> <li>• 뉴욕의 공개 공지 기준의 변천</li> <li>• 주요 공간 유형별 공개 공지 기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인센티브 범위가 공간의 질에 따라서 탄력적으로 운영되어야 할 필요성</li> <li>• 공개공지의 설치를 유도할 수 있는 매력적인 인센티브 기준</li> <li>• 엄격한 사후관리</li> </ul>	뉴욕의 공개공지 관련제도
	뉴욕시 공개공지 조성기준 변천에 관한 연구	이승지 (2011)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴욕의 공개공지 조성기준의 변천</li> <li>• 2007년 개정된 광장 조성기준의 내용 및 목적</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 질적 향상을 위한 조성기준의 개선의 필요성</li> <li>• 조성기준 개정에 앞선 면밀한 조사연구의 필요성</li> <li>• 이를 바탕으로 한 구체적인 규정적인 기준의 필요성</li> </ul>	뉴욕의 공개공지 관련제도

## 제2장 이론적 고찰

### 제1절 도시 외부공간 이용에 관한 연구

공개공지는 도심지의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 보행환경의 일부 또는 보행환경에 연결되어 레크리에이션 활동, 휴식, 경관 등 시민 생활의 쾌적성을 제공하는 목적으로 이용되는 공공공간이자 도시외부공간이다. 공개공지의 대상지를 선정하고 이용특성을 분석하기에 앞서, 이용자가 선호하는 쾌적한 도시의 외부 공공공간이란 어떤 공간이며, 그러한 공간에서는 어떤 활동이 일어나는가를 고찰할 필요가 있다.

#### 1. 윌리엄 화이트(William H. Whyte)의 도시 외부공간 연구

윌리엄 화이트는 뉴욕의 보행자가 도시공간을 이용하는 행태를 녹화, 인터뷰 등의 방법으로 기록하여 분석하는 연구인 ‘Street Life Project’를 진행하였고, 그 결과를 정리하여 『The Social Life of Small Urban Spaces』를 출간하였다. 그는 공공공간의 어떠한 요소가 이용자를 끌어들이는가를 연구한 결과, 앉을만한 시설, 충분한 그늘, 수공간 등 물, 음식 서비스, 잘 연결된 가로 및 보도가 중요함을 밝혔다.<sup>2)</sup> 그는 활발하게 이용되는 외부공간은 단순히 텅 비어있기만 한 넓은 공간을 넘어서 그 공간의 매력을 더해줄 수 있는 요인들이 중요함을 강조하였다.

화이트는 그의 저서에서 노점상이 없는 뉴욕의 한 플라자에서 노점상을 설치한 뒤 생겨나는 변화를 관찰하는 실험을 설명한다. 음식을 제공하는 어떠한 서비스도 없는 평범한 플라자에 음식을 파는 노점상을 1개소 설치하였더니, 다른 노점상이 자발적으로 유입되었고 인근 레스토랑은 플라자 안쪽 방향으로 노천카페를 개점하였다. 화이트는 평범한 수준의 이용자수를 가지

2) 김건영, 도시환경정비사업 내 공개공지 활성화를 위한 제도 개선에 관한 연구, 경희대학교 대학원 석사학위논문, 2011, p. 5.

고 있던 플라자에 노점상이 설치된 이후 점차 많은 이용자가 찾아오게 되었다고 설명하면서 도시 외부공간의 활력은 사람에 의해서 생겨나며 노점상과 같은 매력적인 요소는 사람들을 플라자로 끌어들이는<sup>3)</sup>고 이야기하였다.

이와 같은 요인에 대한 고려는 2009년 개정된 뉴욕시의 공개공지 설치 기준에 잘 드러나 있는데, 공개공지 혹은 공개공지 주변에 설치될 수 있는 매력적인 요소들 즉, 어메니티를 규정하고 있다. 최소 공개공지 면적, 시각적 개방감, 충분한 앉을 공간과 같은 기본적인 물리적 요인 외에도 수공간, 그늘, 쓰레기 수거시설, 키오스크, 공개공지에 면해있는 상업시설 등 다양한 요인에 대한 규정이 마련되어 있으며 공개공지의 면적에 따라서 필요한 어메니티의 수를 지정하여 설치하게끔 하고 있다.

## 2. 얀 겔(Jan Gehl)의 도시 외부공간 연구

얀 겔은 자신의 저서 『삶이 있는 도시디자인』에서 옥외공간에 머무르는 시간이 길어진다는 것은 주거지역과 도시에 활력이 넘친다는 것을 의미한다고 하였다. 그는 인간의 삶은 보행함으로써 이루어지며 도시는 옥외공간에서의 활동을 늘이도록 설계되어야 한다고 말한다. 얀 겔은 옥외의 공공장소에서 행해지는 활동을 크게 3가지 활동으로 분류하였다. 필수적 활동(necessary activity), 선택적 활동(optional activity), 사회적 활동(social activity)이 그것인데, 얀 겔은 한 공간에서 어떠한 활동이 일어나게 되는가는 주변의 물리적 환경의 질적 수준에 영향을 받는다고 이야기하였다.

### (1) 필수적 활동

필수적 활동은 대개 꼭 해야만 하는 활동 즉, 학교나 직장 가는 일, 우편물을 부치는 일처럼 선택의 여지가 없이 해야만 하는 활동을 말한다. 필수적 활동은 다른 활동들과 비교하여 활동 범위에 대한 물리적 환경의 영

---

3) William H. Whyte, The Social Life of Small Urban Spaces (New York: Project for Public Spaces, 1980), pp. 52-3

향이 미약한 편이다.<sup>4)</sup>

## (2) 선택적 활동

선택적 활동은 사람들이 원하고 시간과 장소가 허락하는 조건에서만 발생하는 전혀 다른 활동이다. 즉, 우호적인 환경에서만 이루어지는 활동이다. 이 부류는 신선한 공기를 마시기 위해 걷는다거나, 그저 삶을 즐기면서 길 거리를 서성이거나 잠시 앉거나 햇볕을 쬌는 등의 행동을 말한다. 이런 활동은 날씨나 장소가 사람을 유혹하는 매력적인 외부조건에서 발생한다.<sup>5)</sup>

## (3) 옥외활동과 옥외공간의 질적 수준

옥외공간의 환경조건이 좋지 않을 때는 필수적 활동만이 일어난다. 필수적 활동이 거의 동일한 빈도로 일어나고 옥외공간의 질적 수준이 높을 때는 물리적 조건이 나아지기 때문에 활동시간이 확실히 늘어나는 경향을 보인다. 더불어 그 장소와 상황이 사람들로 하여금 멈추어 서거나 앉거나 음식을 먹거나 놀이를 하거나 등등의 상황을 유도함으로써 광범위한 선택적 활동이 발생하게 된다.<sup>6)</sup>

## (4) 사회적 활동

사회적 활동은 공공장소에 사람들이 있음으로 해서 야기되는 모든 활동을 말한다. 아이들의 놀이, 인사와 대화들, 여러 종류의 집단 활동, 그리고 사회적 활동 중 가장 광범위한 행동인 수동적 접촉, 즉 단순히 다른 사람들을 보거나 그들의 소리에 귀를 기울이는 것 등을 포함한다.

사회적 활동은 여러 사람들이 같은 공간에 있거나 움직이는 등의 직접적 결과로써 자연스럽게 일어난다. 이것은 선택적 활동과 필수적 활동이 좀 더

---

4) Jan Gehl, *Life between Buildings*, 김진우, 이성미, 한민정 (공역), 『삶이 있는 도시 디자인』 (서울: 푸른 숲, 2006), pp. 17-9

5) 같은 책, pp. 19-20

6) 같은 책, p. 20

나은 조건아래 이뤄진다면 간접적으로 사회적 활동을 부추긴다는 것을 의미한다.<sup>7)</sup>

## 제2절 국내외 공개공지 관련 제도

공개공지 구성에 관련된 법·제도는 크게 건축법, 건축법 시행령, 본 연구의 사례대상지인 종로구와 중구에 적용되는 서울시 건축조례가 있으며, 이 밖에 본 연구의 사례대상 공개공지가 조성된 건축물의 상당수가 포함되어 있는 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획이 있다. 그러나 김건영(2011)의 연구에 따르면 서울시 도시 및 주거환경기본계획에 포함되어 있는 공개공지 관련계획은 건축법, 건축법 시행령, 서울시 건축조례와 크게 다르지 않은 내용으로 구성되어있는 것으로 나타나<sup>8)</sup> 본 연구에서는 중요하게 고려하지 않았다.

### 1. 국내 공개공지 관련 법·제도 현황

#### (1) 건축법 및 시행령 상의 공개공지 관련 제도

1991년 건축법 제8장 도시설계 등 제 67조(공개공지 등의 확보)가 제정되면서, 도시설계 내용 중 하나의 조항으로 공개공지가 규정되었다. 당시 공개공지 확보는 도시계획적 수법으로 관리되는 도시설계에 포함되어 집단적 규제로 인식하였으며, 그 후 도시설계가 도시계획법으로 이관되면서 현재는 하나의 조항으로 건축법에 규정되어 건축행위시 개별적인 규제를 받게 되었다.<sup>9)</sup>

현행 법령을 살펴보면 건축법 제43조와 시행령 제27조의 2는 공개공지

---

7) 같은 책, pp. 20-1

8) 김건영, 앞에 든 논문, p. 49

9) 김문일, “건축법상의 공개공지(公開空地) 확보를 위한 규정 연구”, 『대한건축학회논문집』, 24(12), 2008, p. 94.

의 확보에 관하여 규정하고 있다. 법 제43조를 보면, 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 그밖에 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역의 건축물은 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 용도 또는 규모에 따라서 일반이 사용할 수 있는 소규모 휴식시설 등의 공개공지 또는 공개 공간을 설치하도록 규정하고 있다. 이에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 완화규정을 적용할 수 있다.

연면적의 합계가 5,000m<sup>2</sup>이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설 및 숙박시설 및 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 공개공지를 설치하도록 정하고 있으며, 공개공지 등에는 표지판, 긴 의자·파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치하여야 하며, 이 경우 용적률과 건축물 높이 제한 규정에 대한 완화규정을 적용할 수 있다.

## (2) 서울시 건축조례

### 1) 공개공지 설치대상

최근 개정(2009.11.11)된 서울시 건축조례를 보면 제 26조에 공개공지 설치대상은 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 종교시설, 운수시설, 장례식장 용도로 사용되는 시설의 연면적 합계가 5,000m<sup>2</sup> 이상인 건축물로 지정하고 있다.

### 2) 설치기준

설치대상 이외에 면적, 위치, 기능, 최소폭, 필로티 설치규모에 따른 인센티브 기준 등에 대해 세부적인 기준을 만들어 가고 있다.

공개공지의 최소 면적은 45m<sup>2</sup>이상이 되어야 되며, 1998년 개정으로 한 필지 내 공개공지 개소는 2개소를 초과할 수 없도록 규정하고 있다. 최소면적기준 및 분할조성에 관한 기준이 없었던 시기에 조성된 공개공지는 대



부분 3~4개소의 작은 규모로 공개공지가 조성되어 흡연 장소, 창고 등으로 이용됨에 따라 공공성 확보가 어려운 문제점을 개선하기 위해 신설된 것으로 보인다.<sup>10)</sup>

설치규모에 대한 기준도 건축물 연면적에 따라 크게 3가지로 나누어 연면적 5,000m<sup>2</sup> 이상일 경우 대지면적의 5%이상, 연면적이 10,000m<sup>2</sup> 이상 30,000m<sup>2</sup> 미만일 경우 대지면적의 7%이상, 연면적이 30,000m<sup>2</sup> 이상일 경우 대지면적의 10%이상을 공개공지로 조성토록 하고 있다.

공개공지의 설치위치는 2007년 개정 후 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변에 설치하도록 되었으며, 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 소공원 형태로 설치하도록 하고 있다. 이밖에 건물 내에 설치하는 지하철 출입구는 지하부분 설치가 가능하도록 규정하고 있다.

### 3) 설치시설물 기준

공개공지 내 설치시설물은 건축조례가 처음 시행되는 1991년에 규정한 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등의 시설물에서 1996년 무대, 전시시설이 추가되었고, 2002년에는 소규모 공중화장실, 2009년에는 야외무대가 추가되었으며, 공개공지에 대한 대중의 인식개선을 위해 2007년에는 안내판을 1개소 이상 의무적으로 설치하도록 규정하고 있다.<sup>11)</sup>

---

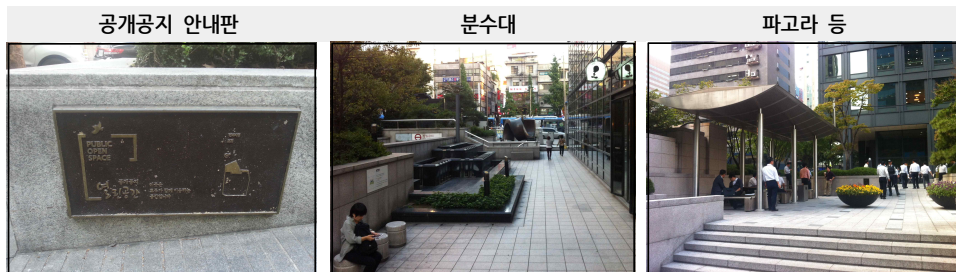
10) 이상민, 『도시 공공공간 확보 및 질적 향상을 위한 공개공지 제도 개선방안 연구』, 건축도시공간연구소, 2012. p. 40

11) 앞 보고서, p. 40.

〈표 2-1〉 서울특별시 건축조례에 의한 공개공지 확보 규정

구분	서울특별시 건축조례
대상건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적의 합계가 5,000㎡ 이상의 다음건축물 : (문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 종교시설, 운수시설)</li> </ul>
설치면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적합계가 5,000㎡ 이상 10,000㎡미만 : 대지면적의 5% 이상</li> <li>연면적합계가 10,000㎡ 이상 30,000㎡미만 : 대지면적의 7%이상</li> <li>연면적합계가 30,000㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상</li> <li>최소 45㎡ 이상, 2개소 이내</li> </ul>
건축기준의 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 완화 : <math>[1 + \{(\text{공개공지 면적} - (\text{공개공지 설치의무 면적}, \text{의무 대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\%)) / \text{대지면적}\} \times \text{조례의 규정에 의한 용적률}]</math></li> <li>건축물높이제한 완화 : <math>1 + [(\text{공개공지 면적} - (\text{공개공지 설치 의무 면적}, \text{의무대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\%)) / \text{대지면적}] \times \text{법 규정에 의한 높이 제한기준}</math></li> </ul>
설치기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치</li> <li>2개소 이내로 설치하되 1개소의 최소면적은 45㎡이상</li> <li>최소너비는 5m 이상, 피로티 구조인 경우 유효 높이 6m 이상</li> <li>조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수, 소규모 화장실 등 설치</li> </ul>
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>조경면적을 공개공지에 포함 하지 않음</li> </ul>
특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>설치의무 대상이 아닌 경우에도 공개공지 면적이 최소한 5%가 포함되고 그 이상인 경우 완화 적용됨</li> </ul>

자료: 김문일, “건축법상의 공개공지(公開空地) 확보를 위한 규정 연구”, 『대한건축학회논문집』, 24(12), 2008, p. 96.



〈그림 2-1〉 공개공지 내 설치시설물 예

## 2. 미국 공개공지 법·제도 현황

### (1) 1962년 기준

조닝제도의 한계를 극복하기 위해 도입된 인센티브 조닝과 함께 도입된 “공개공지에 관련된 최초의 기준으로서, 공개공지는 대지의 경계에서 직각으로 10ft 이상 물러나 있어야 하며 면적은 최소한 750ft<sup>2</sup>이상으로 보너스 혜택은 공개공지 면적 대 건물 보너스면적으로 주어졌다.”<sup>12)</sup> 그러나 면적을 확보하기 위한 기준에 치중하고 공개공지의 질을 제어할 수 있는 장치를 마련하지 못했다는 한계를 가지고 있었으며 실제로 공개공지가 수하물 하역장 등으로 사용되는 등 문제점을 나타내었다.<sup>13)</sup>

### (2) 1968년 ~ 1973년 기준

앞의 문제점을 보완하기 위하여 보다 구체적인 설치기준을 마련하였으며 도시계획위원회(The City Planning Commission)에 의한 심의과정을 보완하였다. 또한 특별목적지구 내 공개공지에 대한 별도의 규정을 마련하였다. 개정된 기준에서는 1개 공개공지의 최소면적은 1500ft<sup>2</sup>이상이어야 하며, 가게나 카페의 주 출입구가 공지를 향해 있어야 하고, 아침 7시부터 저녁 12시까지 시민의 사용이 가능해야 하며, 시민들의 동선에 도움이 되어야 하고, 휴식 공간(앉을 자리)이 있어야 한다는 기준 등이 보완되었고 실내공개공지, 지하철과 연계된 공개공지 등에 대한 보너스 혜택을 늘렸다.<sup>14)</sup>

### (3) 1975년 ~ 1977년

공개공지의 질적 수준을 개선하기 위하여 지속적으로 설치기준 및 가이드라인을 보완해나갔다. 그간의 경험과 William H. Whyte의 연구를 바탕으

---

12) 김세용, “뉴욕 시의 공개 공지 기준에 대한 사례 고찰,” 『건축과사회』, 3, 2006, p. 135

13) 같은 논문, p. 135

14) 같은 논문, p. 136

로 시설물, 문화적 설비 등을 설치하게 하였고, 조명, 휴지통, 공개공지 표지판, 수목 식재, 바닥포장에 대한 기준이 추가되었다. 또한 “건물 전면의 50%이상이 상업적 용도의 시설을 비롯한 지정된 업종이 입지해야하며, 분수, 조각, 카페 등의 항목을 포함하게 되었다.”<sup>15)</sup>

〈표 2-2〉 2007년 개정된 뉴욕시 공개공지 설치기준과 내용

구분	설치 기준	내용
1962년 기준	대지 경계에서 직각으로 10ft이상 물러나야함	위치
	면적은 최소한 750ft <sup>2</sup> 이상	면적
1968년~1973년	면적은 최소한 1500ft <sup>2</sup> 이상	면적
	시민의 동선에 도움이 되어야 함	동선
	앞을 자리 등 휴식공간 제공	시설
	아침 7시~저녁 12시까지 개방되어야 함	개방시간
	가게나 카페의 주 출입구가 공지를 향해있어야 함	주변과 연계
	실내공개공지 및 지하철과 연계된 공개공지에 추가혜택	주변과 연계
1975년~1977년	시설물, 문화적 설비 등의 설치	시설
	조명, 휴지통, 공개공지 표지판, 수목 식재, 바닥 포장에 대한 기준 추가	물리적 환경
	건물 전면의 50%이상이 가게나 서비스 시설 입지	인접시설의 용도
	분수, 조각, 카페 등의 항목 포함	추가적 어메니티

참고: 김세용(2006)을 바탕으로 재작성

#### (4) 공개공지 유형

1968년 이후로 다양한 유형의 공개공지가 생겨나고 각 유형별 구체적인 설치기준을 마련하는 등 꾸준한 노력을 기울였으나, 공개공지의 질에 대한 요구의 목소리가 계속되었다. 이에 2000년 Jerold S. Kayden에 의해 뉴욕의 공개공지에 대한 총제적인 자료 수집과 연구가 진행되었다. 이 연구결과를 바탕으로 기존에 존재하던 공개공지 유형 중 일부가 통폐합되었다.<sup>16)</sup>

“2007년 개정된 공개공지에 대한 법적기준에는 공개공지 유형을 9가지로 구분하고 있고, 이를 조성 위치에 따라 실내외로 구분하면 실내 공개공지는 공공플라자(Public Plaza), 건물입구 후퇴부(Building Entrance Recess

15) 같은 논문, p. 136

16) 이상민, 앞의 든 보고서, pp. 100-1

Area), 코너 아케이드(Corner Arcade), 코너 보행공간(Corner Circulation Space), 아케이드(Arcade) 보도 확장형(Sidewalk Widening), 실외 공개공지는 블록 통과 통로(Through Block Connection), 블록 통과 아케이드(Through Block Arcade), 실내 보행공간(Covered Pedestrian Space)로 나눌 수 있다.”<sup>17)</sup>

〈표 2-3〉 2007년 뉴욕시 플라자 조성기준의 개정사항 및 목적

항목	기준 개정	개정목적
면적	2,000 ft <sup>2</sup>	의자 등 편의시설물 공간 확대
형태	주(75%이상)/부 광장 개념 도입 -폭, 길이 최소 평균값	건축물 및 조경의 유연성 허용 및 짜투리공간이 공개공지로 간주되는 것 방지
위치	주변 공공공간으로부터 최소 175ft 이격	무분별한 공공공간의 중첩 방지
가시성	전면가로부터 가시성 확보 -도로가 예각인 경우, 예외	공간의 개방성 및 안전성을 위하여 가시성 강화
광장전면공간	가로로부터 15ft - 50%는 장애물 설치 불가 - 50% 장애물 높이 2ft 미만	접근성 및 가로와의 연계성 향상
단차	낮으면 안됨 높을 경우 최대 2ft	공개공지로서 이용도가 저하되는 썬플라자 조성 불가
계단	계단 높이별 최소폭 제시	편안하고 안전한 진입 유도
순환통로	폭 8ft, 광장 내 80%까지 관입하여 연결	충분한 접근성 확보
허용시설물	허용시설물의 범위 확대	어메니티 향상을 위한 시설물 허용
	배기구 및 설비시설의 위치 제한 차폐 의무화	시설물로 인한 가시성 저해 방지
의자	다양성: 6개 유형 중 2개 이상 제공, 크기 및 위치 규정	풍부한 앉을 수 있는 공간 제공 (사회적 교류를 위한 밀집되어 있는 좌석 제공 유도)

17) 이상민, 앞에 든 보고서, p. 103

항목	기준 개정	개정목적
식재 및 나무	나무: 최소4개+4캘리퍼 인치/1천ft2 추가 식재 -50%는 지반과 수평식재 -5ft 폭의 투수공간	캘리퍼 인치를 사용함으로써 식재 계획의 유연성 도모 (적은 개수의 큰 나무, 많은 개수의 작은 나무)
	식재: 추가 식재공간 조성 -면적의 20%는 지면 녹화	바닥이 콘크리트로 뒤덮이지 않도록 하기 위하여 기준 마련
	관개 및 배수설비	나무의 생장을 돕는 설비 의무화
조명	보행 및 착석 공간: 2루멘/1ft -그 외 공간:0.5루멘/1ft -시간: 일출1hr전 ~ 일몰1hr	밤에 조명 미비로 이용저하 유도를 방지하고, 24시간 활력 있는 공간 조성
휴지통	1,500ft2 당 1개 -규모, 카페 유무 별 기준 강화 -용량 및 개구부 크기 -의자로부터 50ft 이내에 1개	점심식사 등의 활동을 수용할 수 있도록 휴지 통 기준 강화
자전거 주차	최소 2개 주차공간 -1만ft2 이상 최소 4개 -위치: 진입부 근처	주변 거주자 및 통근자 뿐만 아니라 도시의 자전거 이용객이 머무를 수 있도록 공간 마련
공공공간 안내판	폰트, 색깔, 재료, 위치 규정	안내판을 세분화하고 설치해야 하는 경우 및 내용에 대하여 명확히 명시.
기타어메니티	추가 어메니티 시설 제공 -5천 ~ 1만ft2: 1개 -1만ft2이상: 3개	면적이 클수록 다양한 범위의 디자인 요소들 제공 (3개 경 우 음식서비스 1개 포함)
키오스크	재료의 유연성, 허용용도 확대	플라자의 활력에 도움이 되고 정 기적 서비스를 제공할 수 있도록 조정 기존 계단식광장 및 아이스링크 관련 항목은 삭제
	년 중 최소 225일 운영	
야외카페	파라솔 및 천 지붕을 제 외하고는 외기에 개방 전면공간의 1/3 미만 점유 -카페 주변 펜스, 플랜터 금지	
저층부용도	불허용도 제시	플라자의 이용활성화에 있어 중요한 요소로서 기준 강화
	건물 주진입구: 광장 내 또는 플라자으로부터 10ft 이내	

자료: 이승지와 3인, “뉴욕시 공개공지 조성기준 변천에 관한 연구”, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획  
계』, 31(1), 2011, p. 162

### 3. 국내외 규정의 비교분석

우리나라에서는 일률적으로 정해진 건축연면적 5,000㎡ 이상의 건축물  
조성 시 공개공지 설치를 의무화하고, 건축연면적 또는 건축용도에 따라 적  
용해야 할 공개공지 규모만을 규정하는 등 설치기준의 구체성이 미흡하다.  
즉 면적, 형태, 위치 등 기본적인 물리적 구성요소의 큰 골격에 대한 규정  
은 마련이 되어 있지만, 단차, 계단 등 세밀한 부분에 대한 고려가 부족하

며, 설치가능한 시설물로 명시되어 있는 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등에 대한 구체적인 설치기준 또한 마련되어 있지 않다. 또한 설치시설물 중 야외무대는 행사가 있을 때에만 기능할 수 있으며 그 밖의 시간에는 사실상 이용하기 어려운 공간이 많다. 소규모 화장실의 경우 공개공지는 특성상 주로 도심지에 설치되는데 이러한 지역은 대체로 대중을 위해 개방된 화장실을 쉽게 찾을 수 있어서 특수한 경우를 제외하면 소규모 공중화장실의 효용이 낮은 점 등 실제 이용을 염두에 둔 보다 세심한 조정을 통해 개선될 여지가 남아있다.



출처: 연합뉴스

〈그림 2-2〉 공개공지 내 야외무대의 평상시와 행사시 모습

미국의 경우 보도에서 바라보았을 때 시야가 확보되어야 하는 공간의 범위, 주 공간과 보조 공간의 크기 비율, 단차가 생길 경우 계단의 치수, 공개공지 유형에 따라서 설치되어야 하는 부속시설물 등 폭넓은 부분에 대한 구체적이고 정량적인 기준을 마련하고 있다. 예를 들어 식재 및 나무에 대한 규정을 살펴보면 최소 나무 수를 제시하고 있으며, 유연한 식재 계획을 위해 공개공지 내 식재되는 나무의 총 둘레의 최소값을 정하고 있다. 즉 공개공지의 제공자에게 큰 나무를 적게 식재할 것인지, 작은 나무를 많이 식재할 것인지에 대한 유연한 결정권을 줌과 동시에 공개공지에 필요한 최소한

의 녹음을 확보할 수 있게끔 하는 것이다. 이 밖에도 다양한 종류의 의자, 노천카페 및 키오스크 설치·운영지침 등 다양한 시설에 대한 세부적인 기준을 제시하고 있다.

또한 뉴욕의 경우 공개공지의 유형을 크게 2가지 기준에 의해 세분화하여 각 공개공지의 성격을 명확히 하고 있다. 뉴욕에서는 공개공지를 위치 및 형태에 따라서 9가지로, 기능 및 성격에 따라서 5가지로 구분하고 있어서 각 유형의 기능 및 성격에 어울리는 조성기준을 수립하기 용이하게 하고 있다. 반면 국내 현행법에 의하면 도로에서 접근 및 이용이 편리한 곳에 소공원 형태로 설치해야하는 등 형태 및 기능에 대한 매우 기본적인 기준만을 제시하고 있으며 모든 공개공지를 동일한 조성기준에 따라서 조성하고 있다.



## 제3장 주변시설 및 이용특성 분석을 통한 유형화

### 제1절 대상지 선정

#### 1. 대상지 선정기준

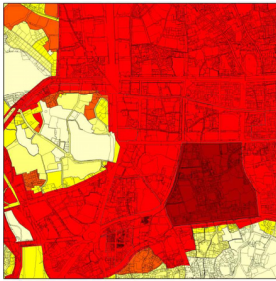
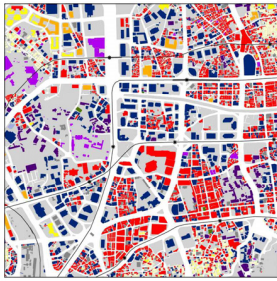
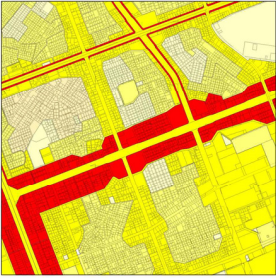

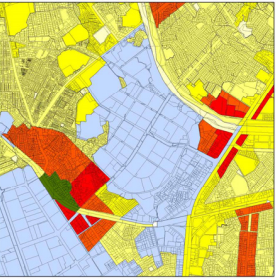

본 연구는 공개공지의 주변건축물 1층 시설의 업종에 따라서 공개공지의 이용특성과 물리적 특성이 어떻게 달라지는가를 분석하여 유형화하고 유형별 특징을 도출하는 것을 목표로 한다. 따라서 서울시 내의 지역 중에서 ① 공개공지가 밀집되어 있으며 ②동일한 용도지역에 속한 한 지역 안에서 ③ 공개공지 주변 건축물 1층 시설의 업종이 다양하게 나타나는 곳을 대상지로 선정하는 것이 바람직하다. 이러한 조건에 따라서 본 연구에서는 업무적 용도의 업종이 입지한 건물이 밀집된 지역과 상업적 용도의 업종이 입지한 건물이 밀집된 지역이 혼재하는 종로구와 중구의 구도심 일대를 대상지로 선정하였다.

서울의 구도심지역은 조선시대 이래로 서울의 행정적 기능과 상업적 기능을 함께 수행해오고 있으며, 다동과 무교동의 음식문화 특화거리 등 대표적인 상업지역과 서소문동, 신문로가 등에 위치한 업무용 건축물이 밀집해 있는 지역이 비교적 고르게 분포하고 있다. 또한 명동과 남대문 시장과 같이 주로 의류, 화장품 등을 취급하여 선매품의 비중이 높은 업종이 밀집해 있는 상업지역이 같은 지역 내 보행권 안에 위치해 있다.

종로구와 중구의 구도심지역 외에 강남대로, 테헤란로 등을 중심으로 하는 강남구와 서초구 일대 역시 서울의 대표적인 상업 및 업무지역을 모두 가지고 있어서 본 연구를 위한 대상지로 적합하다. 하지만 공간이 큰 블록으로 구획되어 성장한 강남은 상이한 성격의 토지이용이 이루어지는 지역이 공간적으로 분리되어 있다. 이에 반해 종로와 중구의 구도심지역은 오래된 도시구조를 기반으로 성장하여 상업적 업종의 시설이 분포한 지역과 업무적

업종의 시설이 분포한 지역이 복합적으로 병치되어 있으므로 본 연구를 위한 대상지로 더욱 적합하다고 판단하였다.

〈표 3-1〉 서울시 공개공지 밀집지역별 토지이용 및 건축물 용도 (2011.09 기준)

	용도지역	건축물 용도
중구·중로구 중심업무지구 일대		
강남구 테헤란로 일대		
구로구 구로디지털단지 일대		
용도지역	건축물 용도	
<div> <div>준공업지역</div> <div>1종일반주거지역</div> <div>2종일반주거지역</div> <div>3종일반주거지역</div> <div>준주거지역</div> <div>일반상업지역</div> <div>자연녹지지역</div> </div>	<div> <div>단독주택</div> <div>다세대·다가구주택</div> <div>아파트</div> <div>오피스텔</div> <div>근린생활·판매시설</div> <div>업무시설</div> <div>생산시설</div> </div>	<div> <div>공공시설 및 종교시설</div> <div>운수시설 및 창고</div> <div>체육시설</div> <div>기타</div> </div>

참고: 최성은, 구로디지털단지의 공공환경 구성요소로서 공개공지에 관한 연구, 서울대학교 환경대학원, 미간행, 2013, P. 37

종로구와 중구에는 각각 48개, 86개의 건축물에 공개공지가 설치되어있는데, 이중 일반상업지역에 속하지 않은 건축물을 대상지에서 제외하였다. 또한 대상지 선정을 위한 현장답사 결과, 사전정보가 없는 일반인이 해당공간이 공개공지 혹은 그와 비슷한 대중이 이용할 수 있는 공공공간임을 알아볼 수 없을 것으로 예상되는 경우<sup>18)</sup>를 대상지에서 제외하였다. 또한 일부 건축물의 경우 공개공지가 조성된 이후에 건축물 주변 환경이 변화하여 공개공지 중 일부분이 현재 이용하기 어려운 상태로 나타났으며 공개공지의 이용특성 분석의 비중이 큰 본 연구의 특성상 실제로 이용이 불가능한 부분은 조사의 대상에서 제외하였다. 이러한 과정을 통해 종로구에서 7개소, 중구에서 36개소, 총 41개의 건축물을 선정하였다.

또한 하나의 건축물에 속한 공개공지라도 2개 이상으로 분리되어 조성되어 있으며, 각각의 공개공지 주변건축물 1층 시설의 주 업종이 다를 경우 이를 서로 다른 공개공지로 파악하였다. 이러한 과정을 통해 최종적으로 총 41개 건축물에 설치된 47개의 공개공지를 사례대상 공개공지로 선정하였다.

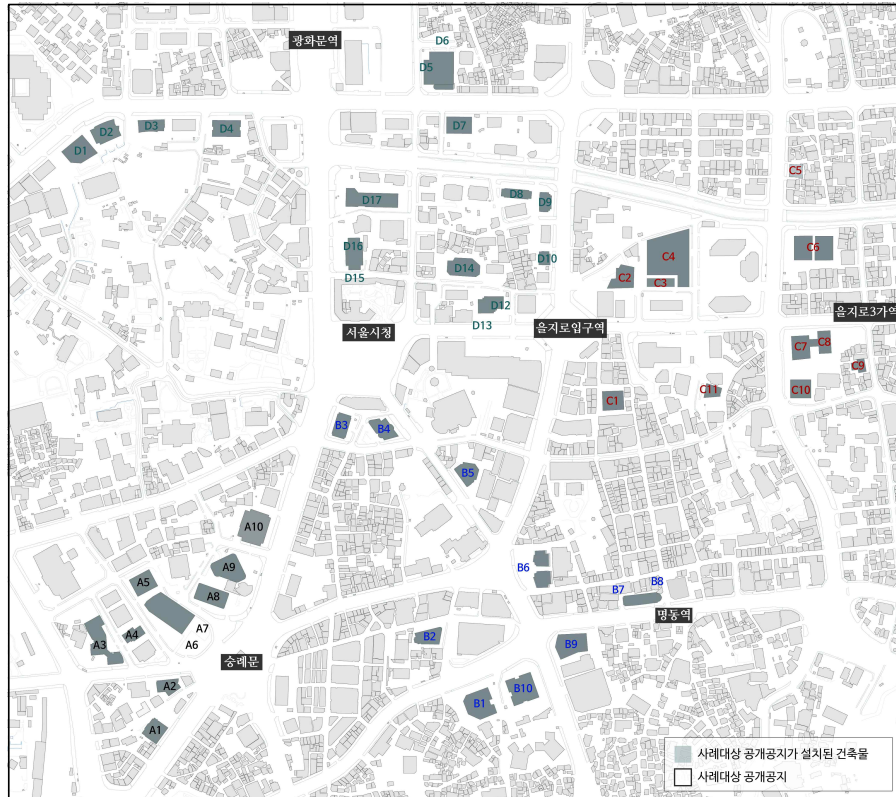
〈표 3-2〉 사례대상 공개공지 목록

번호	주소	명칭	대지면적	연면적	지상층수	공개공지면적
A1	중구 남대문로5가	YTN TOWER	3,162.40	42321.6	20	218.07
A2	중구 봉래동1가	우리빌딩	2,107.60	30592.81	18	293
A3	중구 순화동	포스코 더샵	5,885.80	70085.48	27	1,094.1
A4	중구 순화동	에스원빌딩	1,094	27611.5	20	130.9
A5	중구 서소문동	올리브타워	3525.1	59500.43	23	561.4
A6	중구 남대문로4가	서울상공회의소 - 남측	11489	113330.96	20	1279
A7		서울상공회의소 - 북측				400

18) 서울시 내부 자료『서울시 열린공간 현황』, 건축물대장 등에는 공개공지가 설치된 건축물로 기재되어 있으나, 현장에는 공개공지 안내판이나 앉을 공간 등 누구나 이용할 수 있는 공간임을 인지할 수 있는 어떠한 시설 및 장치도 제공되어 있지 않은 곳을 말한다.

번호	주소	명칭	대지면적	연면적	지상 층수	공개공지 면적
A8	중구 태평로2가	대경빌딩		73020.5	20	120
A9	중구 태평로2가	삼성생명	8,850	87682.7	25	1000
A10	중구 태평로2가	삼성별관	6,595	83639.81	26	1000
B1	중구 회현동1가	리더스뷰 남산	5,088.90	79290.01	30	306.07
B2	중구 회현동	메사빌딩	2,549.50	46789.59	23	254.11
B3	중구 태평로2가	한화손해보험 본사	3,218.40	50011.04	23	229.06
B4	중구 소공동	한화빌딩	4030.4	48561.53	19	180
B5	중구 소공동	동양화학빌딩	2874.8	29160	20	450
B6	중구 충무로1가	서울중앙우체국청사	6,134.80	72718.5	21	1752.3
B7	중구 충무로1가	밀리오레 명동 - 서측	2,778.60	37799.64	17	70
B8		밀리오레 명동 - 동측				164.2
B9	중구 회현동2가	남산스테이트타워	4,693.6	66799.07	24	521.52
B10	중구 회현동2가	우리은행 본점	8,744	97221.68	24	443
C1	중구 을지로2가	명동아르누보센터	2,776.10	19135.84	10	201.52
C2	중구 수하동	FERRUM TOWER	3,761.50	55694.62	28	510.9
C3	중구 을지로2가	삼화타워	1725.6	2,2985.25	19	192.51
C4	중구 수하동	미래에셋 센터원	9097.3	16,8050.01	32	955.62
C5	종로구 관철동	시네코아	1,159.11	7,646.53	10	50.46
C6	중구 수표동	시그니처타워	6,937.60	99991.11	17	945.89
C7	중구 을지로2가	파인애비뉴-북측	9,158.70	129999.29	25	420
C8		파인애비뉴-동측				958.05
C9	중구 저동2가	중구저동2가 비즈센터	1,176.55	11570.78	14	280.75
C10	중구 저동1가	나라키움저동빌딩	3,243.8	26937.81	15	280.45
C11	중구 명동1가	서울 YMCA	2,988.10	15832.07	12	153
D1	종로구 신문로2가	LG광화문빌딩	4,466.7	51312.37	14	597.34
D2	종로구 신문로1가	흥국생명	4785.5	72054.16	24	481
D3	종로구 신문로1가	금호사옥	3481.5	54672.32	18	252
D4	종로구 신문로1가	광화문오피시아빌딩	3999.1	6,3149.88	24	243.2
D5	종로구 종로1가	르메이에르 - 서측	6,757.50	91716.69	20	83.9
D6		르메이에르 - 북측				58
D7	종로구 서린동	SK빌딩	5778.8	8,3801.65	36	283.2
D8	중구 다동	한국관광공사	2,881.20	26652.1	17	234
D9	중구 다동	대우조선해양 빌딩	2,114.70	24854.17	17	50
D10	중구 다동	동부다동빌딩	1,280.80	14770.28	15	96.1
D12	중구 을지로1가	삼성화재 - 지하	5,169.90	55312.41	21	428
D13		삼성화재 - 지상				598
D14	중구 다동	YG 타워	2,796.80	42541.69	23	306.01

번호	주소	명칭	대지면적	연면적	지상 층수	공개공지 면적
D14	중구 다동	YG 타워	2,796.80	42541.69	23	306.01
D15	중구 태평로1가	프레스센터-남측	-	59239.6	20	48.94
D16		프레스센터-서측				74.76
D17	중구 무교동	서울파이낸스	6769.7	119345.83	30	563.39



〈그림 3-1〉 대상지의 위치

## 제2절 이용특성 분석의 틀

사례대상 공개공지는 그 조성취지와 관련법규를 살펴보면 알 수 있듯이 주로 밀도가 높은 도심지역에 설치되며 규모가 작은 소공원의 형태를 하고 있는 것이 많고, 제공되는 시설 및 프로그램의 종류도 한정되어있다. 이벤트나 전시 등 특정한 프로그램을 운영하여 그 자체가 목적지가 될 수 있는 소수의 공개공지를 제외한 대부분의 공개공지의 이용자는 주변의 상업 및 업무시설 혹은 대중교통시설 등에서 발생할 것으로 예상하였다. 이러한 공개공지의 잠재적인 이용자는 목적지를 향해 이동 중인 사람, 업무시간 중 가까운 곳에서 잠시 휴식을 취하고자 하는 사람, 쇼핑하는 도중 앉아서 쉴 곳을 찾는 사람 등 이용계층과 하고자 하는 활동이 다를 것이며 그에 따라 공개공지의 이용특성 또한 다르게 나타날 것이라고 예상하였다.

즉 공개공지의 이용은 공개공지 자체의 조성수준뿐만 아니라 공개공지가 위치한 지점 주변의 성격 및 기능의 영향 또한 크게 받을 것이다. 예를 들어 명동 일대, 남대문시장 주변과 같이 상업시설이 밀집해있는 지역에 설치된 공개공지와 시청역주변의 업무시설이 밀집해있는 지역에 설치된 공개공지를 비교해보면 이용계층, 이용행태, 이용빈도, 즉 이용특성의 차이가 나타날 것으로 예상할 수 있다. 특히 공개공지와 인접해 있어서 쉽게 오고 갈 수 있으며, 공개공지 내부 상황을 확인할 수 있는 주변건축물의 1층에 어떤 시설이 입지해있는가는 공개공지의 이용에 직접적인 영향을 미칠 것이라고 예상할 수 있다.

## 1. 공개공지 주변시설 분석의 틀

### (1) 공개공지 주변의 정의

본 연구에서 정의한 공개공지의 주변이란 성인남성이 걸어서 1분 이내로 도달할 수 있으며 장애물이 없을 경우 공개공지 내부의 대략적인 조성수준을 육안으로 확인할 수 있을 정도의 거리이다. 안 께에 따르면 약 30m의 거리가 되면 얼굴의 특징, 연령을 알 수 있으며 20~25m의 거리가 되면 사회적인 측면에서 볼 때 매우 흥미 있고 적절한 만남이 시작될 수 있는 거리라고 하였다.<sup>19)</sup> 그러나 공개공지 주변 시설을 파악하기 위한 기준으로써의 20~30m는 소규모 필지가 밀집해 있는 지역에 적용하기는 적합하나 서소문동, 신문로가 등 대형 업무시설이 밀집한 지역에 적용하기는 적합하지 않다고 판단하였다. 그래서 1분 내외의 보행으로 도달할 수 있는 거리가 66m임을 참고하여 반경 50m를 공개공지의 주변으로 보기로 하였다.

### (2) 주변시설 업종조사 및 분류의 틀

#### 1) 공개공지 주변 반경 50m의 설정 기준

공개공지의 어느 지점을 기준으로 50m 반경을 조사할 것인지를 정하기 위하여 공개공지의 출입이 가장 빈번하게 일어나는 출입구의 위치를 판별하였다. 특정한 출입구가 없이 보도와 길게 면해있는 경우는 공개공지와 보도가 면하고 있는 변의 양끝 점을 각각 원의 중심점으로 설정하였다. 또한 2면에 평행하게 접도하여 출입구가 2곳이 나 있는 경우는 양 출입구마다 하나씩의 중심점을 설정하였다. 설정된 중심점을 기준으로 반경 50m 크기의 원을 그린 뒤 50m 반경 원 안에 출입구가 위치한 주변 건축물 1층시설의 업종을 현장답사와 ‘다음 지도서비스’<sup>20)</sup>를 대조하여 조사하였다.

19) Jan Gehl, 위에 든 책, p. 92

20) 포털사이트 다음에서 제공하는 지도 서비스 (<http://map.daum.net>)

## 2) 주변시설 업종분류의 틀

파악된 공개공지 주변건축물 1층시설의 업종 주 용도를 판단하기 위하여 건축법 시행령의 용도별 건축물의 종류<sup>21)</sup>와 유사한 방법을 사용한 선행연구<sup>22)</sup>를 참고하여 다음과 같이 업무적 용도의 업종과 상업적 용도의 업종으로 구분하였다.

### Ⅰ 업무적 용도의 업종

로비를 포함하여 건축법상의 업무시설과 근린생활시설 중 우체국, 은행 등 금융업소, 사무실, 공인중개사무소 혹은 이와 비슷한 이용 성격을 가지는 업종을 ‘업무적 용도의 업종’으로 분류하였다.

### Ⅰ 상업적 용도의 업종

건축법상의 근린생활시설 중 위에서 업무시설로 분류한 것을 제외한 소매·판매의 성격을 가진 업종과 문화 및 집회시설을 ‘상업적 용도의 업종’으로 분류하였다.

또한 상업적 용도의 업종을 주로 취급하는 상품 및 서비스의 종류에 따라서 세분하였다. 즉, 카페, 식당 등 음식점 및 슈퍼마켓, 편의점과 같이 습관적으로 이용하며 가까운 곳에서 최소한의 노력으로 구매하는 편의품·개인 서비스 중심의 상업시설과 주로 취급하는 상품이 의류, 신발, 전자제품과 같은 판매업 중심의 상업시설로 나누었다. 이는 명동, 남대문 시장과 같이 의류, 신발 등을 주로 취급하는 상업시설이 모여 하나의 상가를 형성한 지역과 다동, 무교동과 같이 카페, 음식점이 밀집한 지역은 방문빈도와 목적이 다를 것이고 이것이 그 지역에 위치한 공개공지의 이용에 영향을 미칠 것으로 예상했기 때문이다.

---

21) 건축법 시행령 별표 1.

22) 김선아, 서울시 명동의 시간대별 활성화 지구 분석, 한국교원대학교 교육대학원 석사학위논문, 2010, p. 8



〈표 3-3〉 주 용도별 업종 구분

구분		내용
가. 업무적 용도		로비, 일반사무소, 의류, 섬유 사무소
		신문, 잡지, 출판, 방송센터, 정보 관련 마케팅, 콜센터
		은행, 보험, 증권, 전당포, 공공기관, 한국전력, 한국통신, 부동산
		직업소개소, 법무, 회계관련 사무실, 컨설팅, 결혼상담
		운송, 해운, 통운, 항공, 종친회, 협회, 연구회, 동창회
상 업 적 용 도	나. 개인 서비스	약국, 병원, 동물병원, 한의원, 침술원
		식당, 요식업
		카페, 제과, 패스트푸드, 아이스크림
		치킨, 주점, bar
		숙박
		세탁소, 수선, 사진관, 예식장, 장의사, 작명소
		이, 미용업, 피부관리실, 찜질방, 헬스, 마사지 샵
		여행사, 번역, 공증
		기원, 당구장, 극장, 비디오대여, DVD대여, 노래방
		교육(학교, 학원, 학습지, 유학알선), 갤러리, 종교,
		기계수리서비스, 주차장, 상패, 명찰, 도장, 복사, 우편 포장
	다. 판매업	귀금속, 취미, 약세사리, 안경, 면세점, 악기, 화원
		통신, 전사, 컴퓨터, 면도기, 카메라, 저울
		화장품 판매업
		문구, 서적, 가발, 등산 용품, 열쇠고리, 장갑, 선물의 집, 타올
		식품잡화, 농산물, 편의점, 기름, 유류, 한약 재료, 주류 판매
		신변잡화 (신발, 가방), 의상실, 양복점
		의류 판매업
		기타 판매업, 불교기구, 자동차, 오토바이, 유리, 제본, 액자
	라. 제조업 및 기타	의류제조업, 기계류 제조업, 기타제조업 (목공소, 인쇄)
		미임대 및 폐업

참고: 김선아(2010)를 바탕으로 재구성

그 후 각 공개공지별로 주변에 위치한 상업적 용도의 시설과 업무적 용도의 시설의 숫자를 비교하여 숫자가 많은 쪽의 시설의 용도를 해당 공개공지의 주변건축물 1층 시설의 주 용도로 보았다.

## 2. 이용특성 분석의 틀

### (1) 이용빈도

공개공지의 이용빈도는 평일과 토요일로 나누어 조사하였으며 하루 동안 관찰된 이용자의 수를 모두 합한 것을 뜻한다. 평일과 토요일의 이용빈도를 각각 조사하는 이유는 태평로가 주변·신문로가 일대 등의 업무시설 밀집지역과 같이 토요일 및 공휴일에 유동인구가 크게 감소하는 지역과 명동·남대문 시장과 같이 토요일 및 공휴일에도 일정 수준의 유동인구가 유지되는 지역의 특성이 공개공지 이용에 반영될 것으로 예상하였기 때문이다. 이용자 수는 조사를 시작한 시점에 공개공지 내에 머무르는 중이거나 이용을 마치고 떠나고 있는 사람의 수를 조사하였다. 다만 통과와 목적으로 공개공지를 멈추지 않고 지나치는 사람은 이용자 수에서 제외하였다. 통과와 목적으로 공개공지를 출입하는 사람을 모두 이용자로 간주할 경우, 공개공지가 대형 업무시설의 전면 광장과 같은 형태로 구성되어 사람의 출입이 빈번한 곳은 공개공지를 이용할 의도가 없는 건물이용자까지 공개공지의 이용자로 조사될 우려가 있기 때문이다.

또한 공개공지에서 흡연을 하는 이용자가 많이 관찰되었는데 이것은 최근 건물 내 흡연공간을 없애는 등 공공장소에서의 흡연이 금기시되어 가는 추세로 인한 것으로 추측된다. 공개공지에서의 흡연 또한 공개공지의 이용에 영향을 주는 요인으로 판단해서 이용자 수를 측정할 때 이용자 중 흡연을 하고 있는 이용자의 수를 별도로 조사하였다.

공개공지는 시간대에 따라 이용 빈도가 다를 것이며 점심시간과 퇴근시간을 전후하여 가장 많은 이용이 예상된다. 따라서 관찰조사 시간을 점심시간과 퇴근시간을 포함하는 시간대를 선정하여 진행하였다. 각 공개공지를 평일 중 1일과 토요일 중 1일을 선택하여 하루에 4번, 오후 12시~1시 사이, 오후 1시~2시 사이, 오후 5시~오후 6시 사이, 오후 6시~오후 7시 사이에 공개공지를 방문하여 관찰조사를 하였다. 즉 공개공지 1곳 당 평일 4

회, 토요일 4회, 총 8회에 걸쳐 조사를 진행하였다.

관찰조사 방법은 공개공지 방문하였을 때 현장에서 내부 상황을 기록한 것과 공개공지의 내부 상황을 여러 각도에서 사진촬영한 뒤 사진의 내용을 판독한 것을 대조하는 방법으로 조사하였다.

## (2) 이용행태

안 겔은 옥외의 공공장소에서 행해지는 활동을 크게 3가지 활동 즉, 필수적 활동, 선택적 활동, 사회적 활동으로 나누었으며 본 연구는 안 겔이 구분한 옥외활동 구분을 바탕으로 다음과 같은 기준을 마련하여 관찰조사를 시행하였다.

공개공지에서 일어날 수 있는 필수적 활동은 이동을 목적으로 공개공지를 통과하는 것인데, 필수적 활동은 활동 범위에 대한 물리적 환경의 영향이 미약한 활동<sup>23)</sup>이다. 그러므로 물리적 환경의 일종이라 할 수 있는 주변 시설의 업종이 이용자에게 어떤 영향을 미치는지를 분석하고자하는 본 연구의 대상으로 적합하지 않다고 판단하여 이용자 수 및 이용행태 조사 대상에서 제외하였다.

안 겔의 정리에 따르면 선택적 활동은 신선한 공기를 마시기 위해 걷는 다거나, 그저 삶을 즐기면서 길거리를 서성이거나 잠시 앉거나 햇볕을 쬌는 등의 행동<sup>24)</sup>을 말한다. 앞서 언급한 통과와 목적으로 공개공지를 이용하는 사람을 제외하면 공개공지를 찾은 모든 사람은 목적을 가지고 공개공지의 이용하기로 선택한 것으로 간주하였다. 따라서 본 연구에서는 공개공지를 이용하는 것 자체를 선택적 활동의 하나로 보았다. 누군가가 공개공지에 잠깐이라도 머무르게 되면 이를 이용자로 보았고 혼자서 이용을 하는 이용행태를 선택적 활동으로 보았다. 또한 조사를 실시하는 시점에 둘 이상의 사람이 적극적으로 상호작용하면서 이용하는 것을 사회적 활동으로 분류하였

---

23) Jan Gehl, 앞에 든 책, pp. 17-9

24) Jan Gehl, 앞에 든 책, pp. 19-20

다. 선택적 활동은 다시 휴식, 독서 및 핸드폰 이용, 기타활동 세 가지 하위 항목으로 분류하였고, 사회적 활동은 대화, 놀이, 기타 이벤트 및 프로그램 참여 세 가지 하위항목으로 분류하여 조사하였다.

### (3) 이용계층

이용계층은 연령대와 복장에서 드러나는 특징을 파악한 뒤 이용자가 어떤 계층에 속한 사람인가를 연구자가 판단한 것이다. 크게 주변 업무시설의 직장인과 그 외 관광객 및 특징이 드러나지 않는 일반인으로 나누어서 파악하였다.

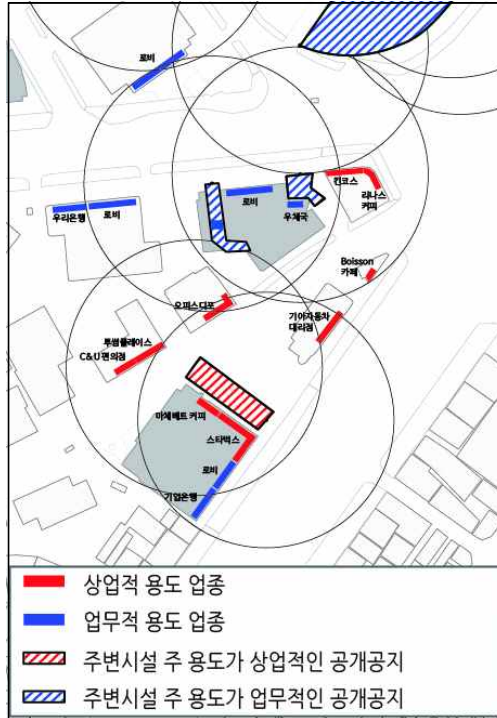
〈표 3-4〉 이용행태 분석 항목

항목	내용	
이용자의 수	공개공지를 이용하는 이용자의 수	
	이용자 중 흡연을 하는 사람의 수	
이용자의 행태	필수적 행동	단순 통행
	선택적 행동	혼자 이용하는 행태 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 휴식</li> <li>• 독서 및 핸드폰 이용</li> <li>• 취식 등 기타</li> </ul>
	사회적 행동	두 명 이상의 그룹으로 이용하는 행태 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대화</li> <li>• 놀이</li> <li>• 공연, 전시, 이벤트 참여 등 기타</li> </ul>
이용계층	주 이용계층이 직장인인 공개공지	• 복장
	주 이용계층이 특정할 수 없는 일반인인 공개공지	• 행태
		• 연령대
		• 공개공지 이용 후 이동경로

### 제3절 이용특성 분석 및 유형화

#### 1. 공개공지 주변시설 분석

분석의 틀에 따라서 공개공지 주변 50m 반경 내의 건축물 1층에 주로 어떤 용도의 업종이 입지하고 있는지를 분석하였다. 그 결과 공개공지의 주변 건축물 1층시설에 업무적 용도의 업종보다 상업적 용도의 업종이 더 많이 입지하는 공개공지(이하 주변시설 주 업종이 상업용도인 공개공지)가 23곳이며, 주로 업무적 용도의 업종이 입지하는 공개공지(이하 주변시설 주 업종이 업무용도인 공개공지)가 24곳으로 나뉘었다.



〈그림 3-2〉 주변건축물 1층 시설의 업종조사 예시

로비, 사무실, 우체국 등 관공서 등으로 구성된 업무용도의 업종은 대부분의 사례대상 공개공지 주변에 비슷한 빈도로 분포하고 있는 것으로 나타났다. 업무적 용도의 업종은 특성상 넓은 면적을 차지하는 것이 많으며 1층에 입지하는 경우가 많지 않기 때문에 상업용도의 업종에 비해 시설의 수가 적은 것으로 드러났다. 주변시설 주 업종의 용도와 관계없이 대부분의 사례대상 공개공지 주변 50m 반경 내의 건축물에는 1~3개 사이의 업무적 용도의 업종이 입지하는 것으로 조사되었다.

카페, 음식점, 슈퍼마켓·약국 같은 소매점, 24시간 편의점 등 편의품을

주로 취급하는 개인서비스 중심의 상업용도의 업종들은 대체적으로 규모가 작으며 1층에 입지하는 경우가 많으므로 시설의 수가 많은 것으로 조사되었다.

의류, 화장품, 안경 등 주로 선매품을 취급하는 판매업 중심의 상업시설 수는 남대문 시장의 예외를 제외하면 최소 1개에서 최대 7개로 편차가 크지 않았는데, 특히 의류와 화장품을 주로 취급하는 시설은 명동과 남대문 시장에 밀집해 있는 것으로 나타났다.

〈표 3-5〉 주변시설 업종이 주로 상업용도인 공개공지

번호	명칭	공개공지 면적	업종 구분													업종별 시설 수 비교
			가. 업무적 용도					상업적 용도의 업종								
			로비	공인중개사	관공서 및 이행	ATM 기계	사무실	나. 개인 서비스				다. 판매업				
						제과점	카페·음식점	소매점	슈퍼	편의점	24시간 화장품·의류·안경점	안전제품	핸드폰·대리점	자동차		
A1	YTN TOWER	218.07	1		1		3		1	1				1		상업)업무
A8	대경빌딩	120													1	
A10	삼성별관	1000	1				1	11	1			1	1			
B1	리더스뷰 남산	306.07	1	1			5	11	1	3	1					
B2	메사빌딩	254.11	2				1	4		1	17	3				
B6	서울중앙우체국청사	1752.3	1		1		4	15	3	1		1				
B7	밀리오레 명동-서측	70	1				2	1	1		3					
B8	밀리오레 명동-동측	164.2					1				6		1			
C1	명동아르누보센터	201.52	2		1		4	17		1	5		1			
C2	FERRUM TOWER	510.9	3				5	6	1							
C3	삼화타워	192.51	2				3									

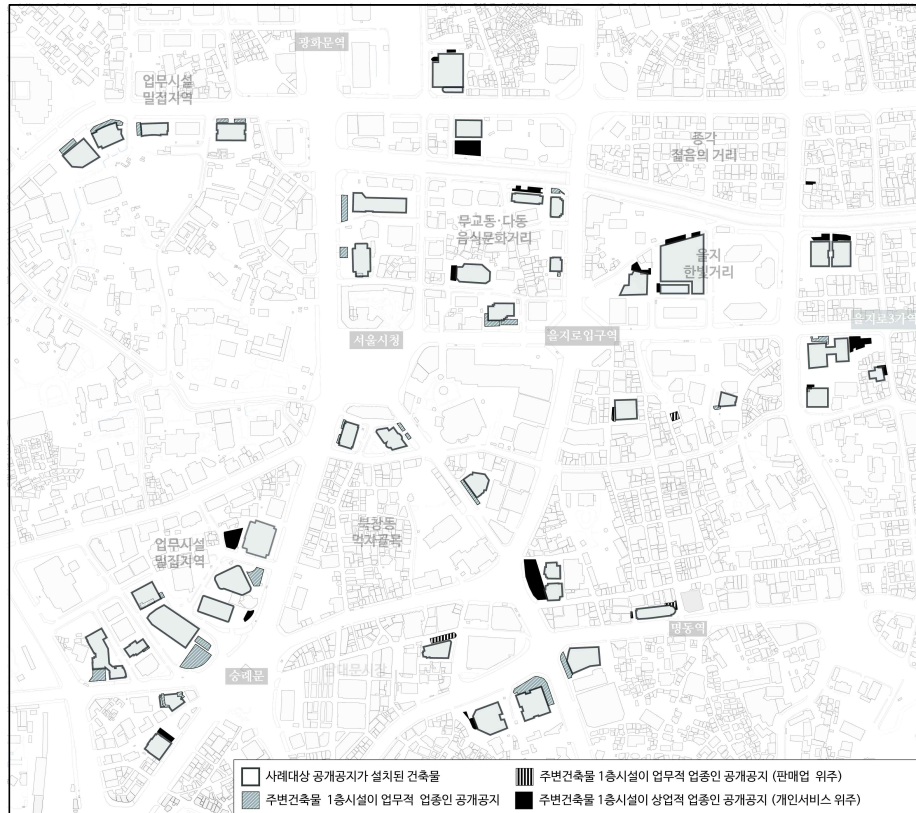
번호	명칭	공개공지 면적	업종 구분																	업종별 시설 수 비교
			가. 업무적 용도					상업적 용도의 업종												
			로비	공인중개사	관공서 및 이행	ATM 및	사무실	나. 개인 서비스				다. 판매업				갤러리				
제과점	카페·	음식점	소매점	슈퍼	편의점	24시	화장품	의료·	안경점	전자제	핸드폰·	대리점	자동차							
C4	미래에셋 센터원	955.6	1		1		2	1												
C5	씨네코아	50.5	2	1			3	2												
C6	시그니처 타워	945.9	2				3	1												
C8	파인애비뉴 -동측	958	1		1		2	7				1								
C9	중구저동2 비즈센터	280.75	2				2	20	1	2	1		2							
C10	나라키움저 동빌딩	280.5	1				1	1		1									상업)업무	
D4	광화문오피 시아빌딩	243.2	1		1		1	2			1									
D5	르메이에르 -서측	83.9	1		1		2	4		1				1						
D6	르메이에르 -북측	58	1					4	1											
D7	SK빌딩	283.2	1				1	2												
D8	한국관광공 사	234	2		1		3	1	1											
D14	YG타워	306	1				3	13	1		1									

<표 3-6> 주변시설 업종이 주로 업무용도인 공개공지

번호	명칭	공개 공지 면적	업종 구분																업종별 시설 수 비교
			가. 업무적 용도					상업적 용도의 업종											
			로비	관공서 및	ATM 이행	사무실	나. 개인 서비스					다. 판매업						갤러리	
						제과점	카페·	음식점	소매점	슈퍼	편의점	24시	화장품	의료·	안경점	핸드폰	대리점	자동차	
A2	우리빌딩	293	2	1			2												
A3	포스코 더샵	1,094	2	1			2	1											
A4	에스원 빌딩	130.9	4																
A5	올리브 타워	561.4	3				1	2											
A6	서울상공 회의소- 남측	1279	1																상업≤업무
A7	서울상공 회의소- 북측	400	1																
A9	삼성생명	1000	2															1	

번호	명칭	공개 공지 면적	업종 구분															업종별 시설 수 비고		
			가. 업무적 용도				상업적 용도의 업종													
			로비	관공서 및	ATM 인행	사무실	나. 개인 서비스				다. 판매업									
						제과 점	음식 점	소매 점	슈퍼	편의 점	24시	화장 품	의류	안경 점	핸드 폰	대리 점	차	갤러 리		
B3	한화손해 보험본사	229.1	1				1													
B4	한화빌딩	180	1		1															
B5	동양화학 빌딩	450	2		1		1	2												
B9	남산 스테이트 타워	521.5	1					1												
B10	우리은행 본점	443	1		1															
C7	파인애비 뉴-북측	420	1		1		2													
C11	서울 YMCA	153	3			1		1	1											
D1	LG광화 문빌딩	597.3	1		1		1													
D2	흥국생명	481	2				2													상업≤업무
D3	금호사옥	252	1				1													
D9	대우조선 해양빌딩	50	1				1													
D10	동부다동 빌딩	96.1	2		1		2													
D12	삼성화재 -지하	428	2		1											1				
D13	삼성화재 -지상	598	1			1										1				
D15	프레스센 터-남측	48.9	1						1											
D16	프레스센 터-서측	74.7																		
D17	서울파이 낸스	563.3	1																	





〈그림 3-3〉 공개공지 주변건축물 1층 시설의 주 용도에 따라 구분된 공개공지

## 2. 이용빈도 분석을 통한 유형화

분석의 틀에 따라서 공개공지 주변시설 주 업종의 용도에 따라서 공개공지의 이용특성을 살펴보았다. 우선 이용특성 중 가장 두드러진 차이를 나타내는 것으로 조사된 이용빈도의 측면에서 전반적인 이용특성의 차이를 파악하였으며, 그 다음에 이용행태와 이용계층의 측면에서 분석하였다.

이때 이용자 수가 10명 이하로 나타나서 공개공지의 이용이 실제로 거의 이루어지지 않는 공개공지들이 관찰되었는데, 이러한 공개공지는 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 곳과 업무용도인 곳 양측에서 모두 나타났다. 즉 이용빈도가 두드러지게 낮은 공개공지는 주변시설 주 업종의 용도와

관련이 없는 것으로 추측되며 낮은 공개공지 조성수준, 노숙자에 의한 점유 등 기타 요인으로 인한 결과라고 판단하였다. 공개공지의 이용자를 관찰한 뒤 이를 분석하는 본 연구의 특성상 이용자 수가 지나치게 적은 공개공지는 충분한 자료를 모으기 어려운 문제점을 가지고 있다. 때문에 평일 이용자 수가 10명 이하로 나타난 공개공지는 이용특성을 설명할 수 있는 안정된 자료를 얻지 못한 것으로 판단하였고 분석과정에는 포함하되 유형화를 하는 과정에서 별도의 유형으로 분리하여 다루었다.

### (1) 평일 이용빈도

이용특성 관찰조사 결과, 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지의 평일 이용자 수의 평균이 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도인 공개공지의 평균보다 3배 이상 많은 것으로 나타났다. 주변시설 주 업종이 상업용도인 공개공지 23곳의 평일 이용자 수의 합은 1685명으로 한 곳당 시간당 약 18명의 이용자가 찾은 것으로 나타났다. 반면 주변시설 주 업종이 업무용도인 공개공지 24곳의 평일 이용자 수의 합은 544명으로 한 곳당 시간당 약 6명의 이용자가 찾은 것으로 나타났다. 즉, 단순히 평균비교를 통해 보았을 때, 사례대상지의 공개공지는 주변 50m 반경 내의 건축물의 1층 업종의 주 용도에 따라서 이용 빈도가 큰 폭으로 달라진다고 할 수 있으며, 주변에 상업적 용도의 업종이 많이 위치하는 공개공지는 이용이 더 활발한 경향이 있는 것으로 해석할 수 있다.



〈그림 3-4〉 주변시설 주 업종의 용도에 따른 공개공지 구분 예시

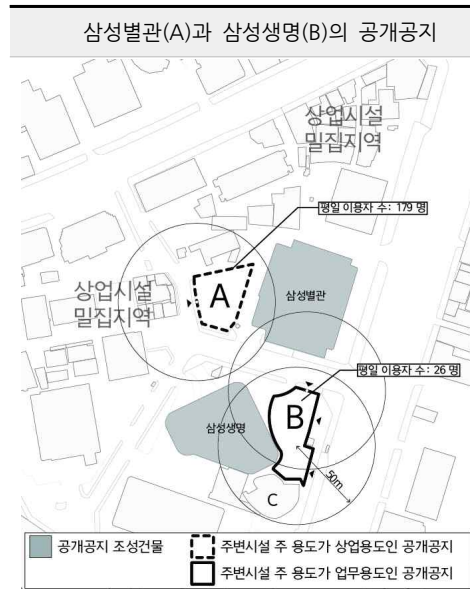
이때 공개공지의 이용에 영향을 미치는 주변시설이 매우 가까운 거리에 위치한 것에 한정되는 경향이 있음 확인할 수 있는 사례들이 관찰되었다. 즉, 같은 블록 내에 위치해 있으며 100~150m정도 떨어져 있어서 비교적 인접해 있는 두 공개공지라도 반경 50m 내의 건축물 1층 시설의 업종이 다를 경우, 이용자 수가 큰 차이를 보이는 사례들이 관찰되었다. 태평로가에 위치한 삼성별관의 공개공지(A)와 삼성생명의 공개공지(B)를 예로 살펴보면 두 공개공지 간의 거리는 약 100m로 매우 인접해있다. 또한 두 공개공지 모두 연면적이 80,000m<sup>2</sup>를 넘는 대규모 업무시설에 설치된 공개공지이며 공개공지의 면적 또한 같다. 그러나 삼성별관의 공개공지(A)는 공개공지의 출입구 주변에 카페 및 음식점이 10여개 이상 모여 있는 반면, 삼성생명의 공개공지(B)는 주변 50m 범위 내에 플라토 갤러리(C)를 제외하고 상업시설 등 흡인력을 가진 용도의 업종이 입지한 시설이 없다.

조사결과 두 공개공지의 평일 이용빈도는 큰 차이가 있는 것으로 나타났다. 삼성별관의 공개공지(A) 평일 이용자 수는 179명으로 나타난 반면 삼성생명의 공개공지(B)는 26명으로 삼성별관(A)의 공개공지의 15%수준이었다. 삼성별관의 공개공지(A)는 주변 업무시설의 근무자가 식사를 하러 가거나 식사를 마치고 근무지로 돌아오는 도중에 빈번하게 이용되는 것으로 관찰되었으나 삼성생명의 공개공지(B)는 간선도로에 면해 있고 버스정류장과 가까

운 곳에 위치해 있는 등 좋은 입지 조건을 가졌음에도 불구하고 공개공지를 이용하는 사람이 적었다. 대부분의 사람은 삼성생명 건물로 출입하기 위해 공개공지를 그대로 통과하여 지나가는 것으로 관찰되었다. 이것은 공개공지의 이용에 영향을 미치는 시설이 공개공지에서 매우 가까운 거리에 위치한 것에 한정되는 경향이 있는 것으로 해석할 수 있다.

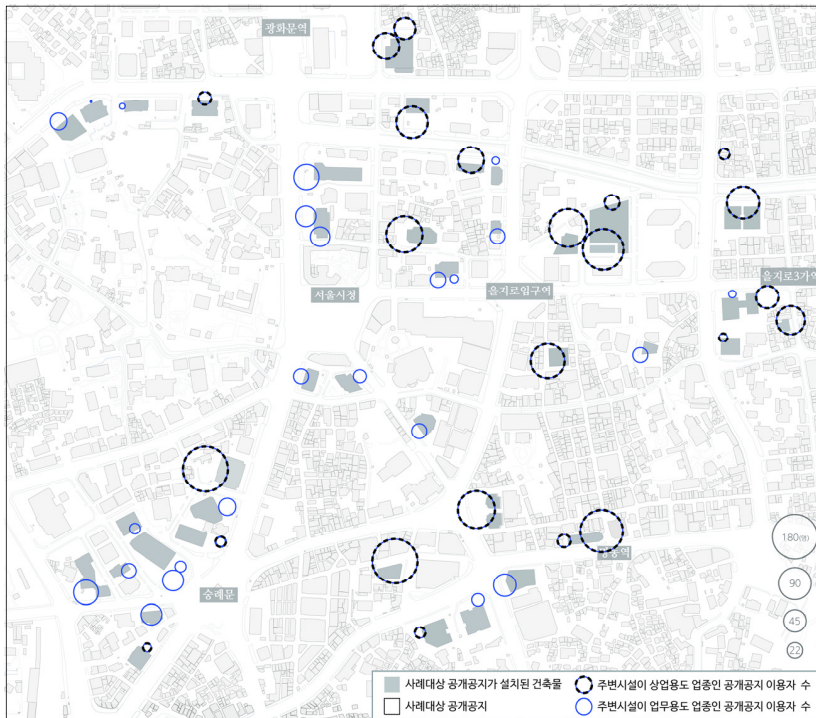
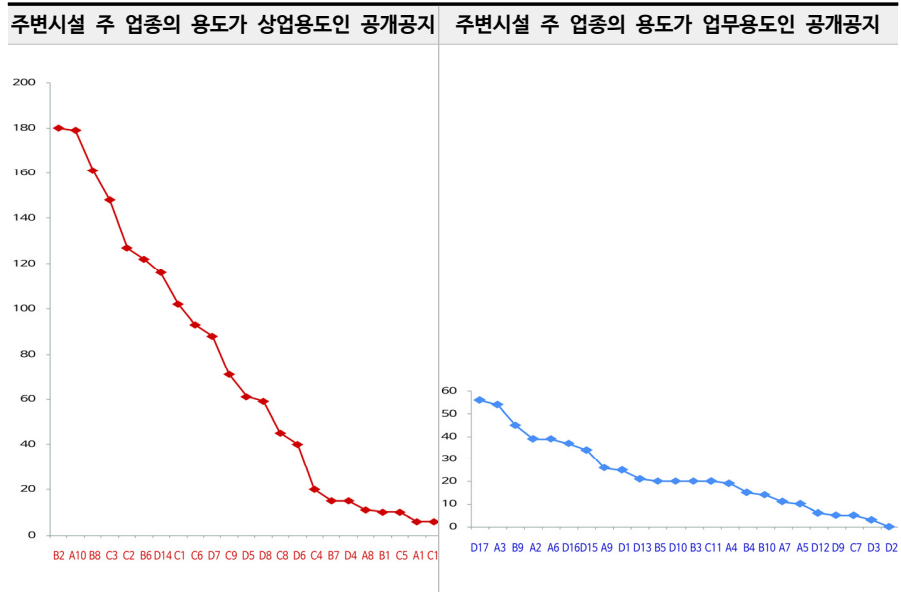
또한 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도인 공개공지는 각 공개

〈표 3-7〉 인접한 공개공지의 주변시설 주 업종의 용도별 이용특성 차이



공지별 이용 빈도의 편차가 상대적으로 작은 편으로 나타났다. 반면 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지를 살펴보면 이용이 크게 활발한 곳과 그렇지 않은 곳의 편차가 큰 편인 것으로 나타났다. 이는 공개공지 주변에 상업적 용도의 시설이 충분히 있더라도 그것이 공개공지의 이용빈도에 미치는 영향은 결정적이지 않으며, 공개공지의 조성 수준이나 입지 등 복합적인 원인에 의해 이용 빈도가 달라지는 것으로 해석할 수 있다.

〈표 3-8〉 주변시설 업종별 공개공지의 평일 이용빈도



〈그림 3-5〉 주변시설 주 업종의 용도별 공개공지 평일 이용빈도

이와 같이 반경 50m 내의 주변 1층 시설의 주 용도에 따라서 나누어진 사례대상지의 공개공지의 평일 이용 빈도는 집단 내의 편차에도 불구하고 t-검정결과 99% 신뢰수준에서 서로 다른 집단의 특성이 있는 것으로 나타났다. 이것의 의미는 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지와 업무적인 공개공지의 평일 이용 빈도는 통계적으로 서로 다르다는 것을 의미한다.

이밖에 앞서 언급하였듯이 하루동안 관찰된 이용자의 합이 10명 이하인 공개공지가 총 9곳이 발견되었는데, 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지 중에서 4곳, 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도인 공개공지 중에서 5곳이 나타났다. 이러한 공개공지는 해당 공개공지의 이용특성을 대표할 수 있는 자료를 얻지 못한 것으로 판단하여 따로 분리하였다.

각각의 집단을 하나의 유형으로 파악하여 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도이며 평일 이용자 수가 10명 이상인 공개공지를 ‘유형 A’, 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도이며 평일 이용자 수가 10명 이상인 공개공지를 ‘유형 B’로 구분하였다. 또한 주변시설 주 업종의 용도와 관계없이 이용자 수가 10명 이하인 공개공지를 분리하여 ‘유형 C’로 구분하였다.

## (2) 토요일 이용빈도

전체 사례대상 공개공지의 토요일 이용빈도를 관찰한 결과, 전반적으로 평일에 비해 이용이 저조한 것으로 나타났다. 전체 사례대상 공개공지의 평일과 토요일의 이용 빈도를 비교해보면 토요일의 이용빈도는 평일의 약 43% 수준으로, 절반에도 못 미치는 것으로 나타났다. 이는 대상지의 경우 대체적으로 주변에 위치한 업무시설에서 공개공지의 이용자가 발생하며 일반적으로 출근을 하지 않는 토요일은 공개공지의 가장 큰 잠재적 이용자인 직장인이 줄어들기 때문으로 해석할 수 있다.

이를 다시 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지와 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도인 공개공지로 나누어서 토요일 이용 빈도를 살



펴보았다. 그 결과 토요일 이용빈도 또한 평일 이용 빈도와 유사한 경향을 보이는 것으로 나타났다. 즉 유형 A 공개공지의 토요일 이용 빈도가 유형 B 공개공지의 토요일 이용 빈도보다 4배 이상 높은 것으로 나타났으며 이것은 토요일에도 평일과 마찬가지로 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지가 보다 활발하게 이용되고 있음을 의미한다. 유형 A 공개공지 23곳의 토요일 이용자 수의 합은 756명으로 한 곳에 시간당 약 8명가량의 이용자가 찾는 것으로 나타났다. 반면 유형 B 공개공지 24곳의 토요일 이용자 수의 합은 유형 A 공개공지에 비해 약 1/4수준으로 한 곳당 시간당 약 2명가량의 이용자가 찾는 것으로 나타났다. 즉 평균비교를 통해 살펴보면 대체적으로 유형 A의 이용빈도가 높은 현상이 요일에 관계없이 나타나며, 두 유형 A와 B 모두 토요일에는 평일의 절반에 못 미치는 수준의 이용자만이 공개공지를 이용한 것으로 분석된다.

〈표 3-9〉 주변시설 업종의 주 용도에 따른 평일과 토요일의 이용 빈도

주변 1층시설의 주용도		유형 A		유형 B	
요일		평일	토요일	평일	토요일
전체 이용자 (명)	이용자 수	1685	756	544	195
	흡연률	33%	21.3%	36%	22.6%
시간대 별 이용 빈도 (명)	12시~1시	25	7	6.6	1
	1시~2시	15	9	5.4	1
	5시~6시	16	9	5.4	3
	6시~7시	13	8	4.7	3



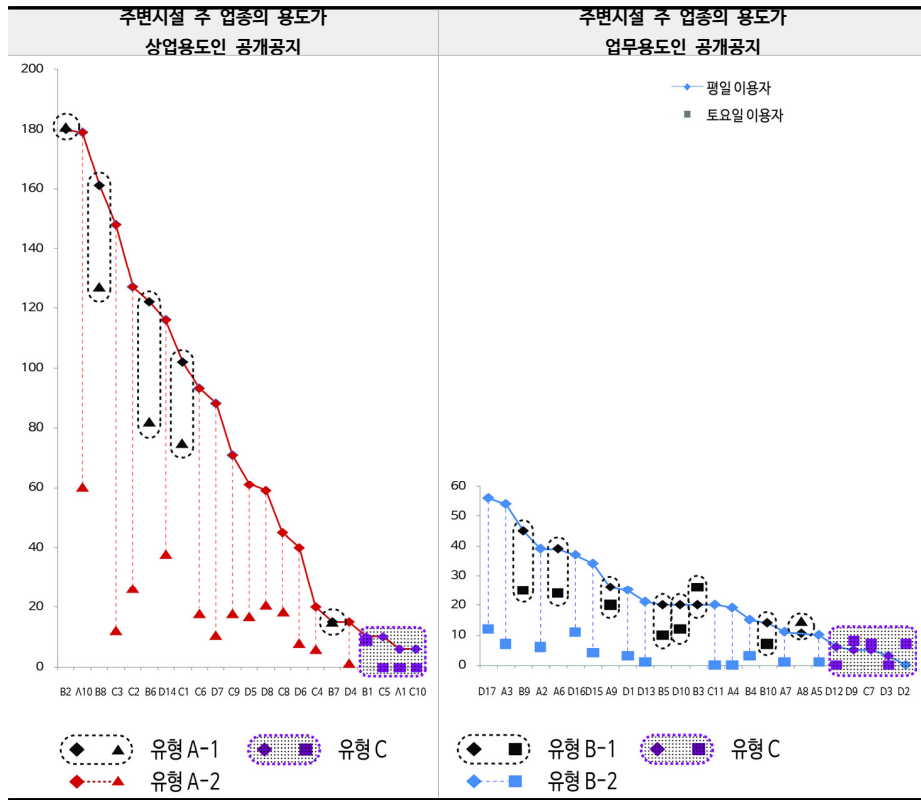
〈그림 3-6〉 평일과 토요일의 삼성별관 공개공지

그러나 전체 사례대상 공개공지를 하나하나 살펴보면 토요일에도 이용 빈도가 크게 감소하지 않거나, 오히려 평일 이용 빈도를 넘어서는 공개공지들이 있는 것으로 나타났다. 앞서 살펴보았듯이 전체 사례대상 공개공지를 대상으로 토요일 이용 빈도를 살펴보면 평균적으로 평일 이용 빈도의 약 40% 수준인 것으로 나타나는데, 이중 17곳의 공개공지는 토요일 이용빈도가 평일의 40%보다 높은 것으로 나타났다. 이러한 특징을 가진 공개공지는 유형 A 공개공지 중에서 5곳, 유형 B 공개공지 중에서 8곳, 유형 C 공개공지 중에서 4곳이 발견되었다.

이에 따라 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지 즉, 유형A 공개공지를 세분화하여 토요일에도 일정 수준의 이용이 지속되는 공개공지를 유형 A-1, 토요일에는 평일에 비해 이용 빈도가 크게 감소하는 공개공지를 유형 A-2로 구분하였다. 또한 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도인 공개공지 즉, 유형 B 공개공지도 같은 방식으로 세분화하여 유형 B-1과 유형 B-2로 구분하였다. 다만 유형 C 공개공지의 경우 기준이 되는 평일 이용 빈도가 낮기 때문에 해당 공개공지의 이용특성을 파악하기 어렵다고 판단하여 추가적인 유형 세분화를 진행하지 않았다.

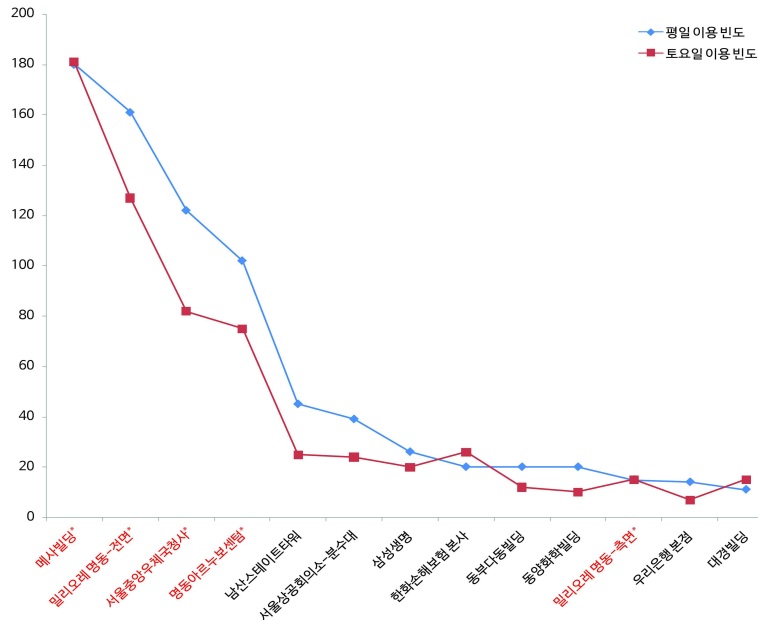


〈표 3-10〉 주변시설 업종별 공개공지의 평일 이용빈도



또한 유형 A-1 공개공지와 유형 B-1 공개공지의 평일과 토요일의 이용 빈도를 살펴본 결과, 유형 A-1에 속한 공개공지 중에서 4곳의 공개공지가 두드러지게 높은 이용 빈도를 보이고 있음을 발견하였다. 이 4곳의 공개공지는 타 공개공지보다 평일과 토요일 모두 매우 많은 이용자가 찾는 것으로 나타났는데, 이는 모두 명동과 남대문 시장 등 상업시설이 집중되어 있는 지역에 위치한 공개공지들로, 그 외 공개공지들과 구별되는 특징을 보였다. 또한 유형A-1에 속한 5곳의 공개공지 중 한 곳인 B7 공개공지는 명동의 대표적 판매시설인 명동밀리오레의 측면에 조성된 공개공지이지만, 조성수준이 좋지 않아서 이용빈도가 낮으며 사실상 흡연을 위한 공간으로 이용되는 등 유형 내 다른 공개공지와 구별되었다.

반면 유형B-1에 속하는 공개공지는 뚜렷한 특징이 나타나지 않았다.

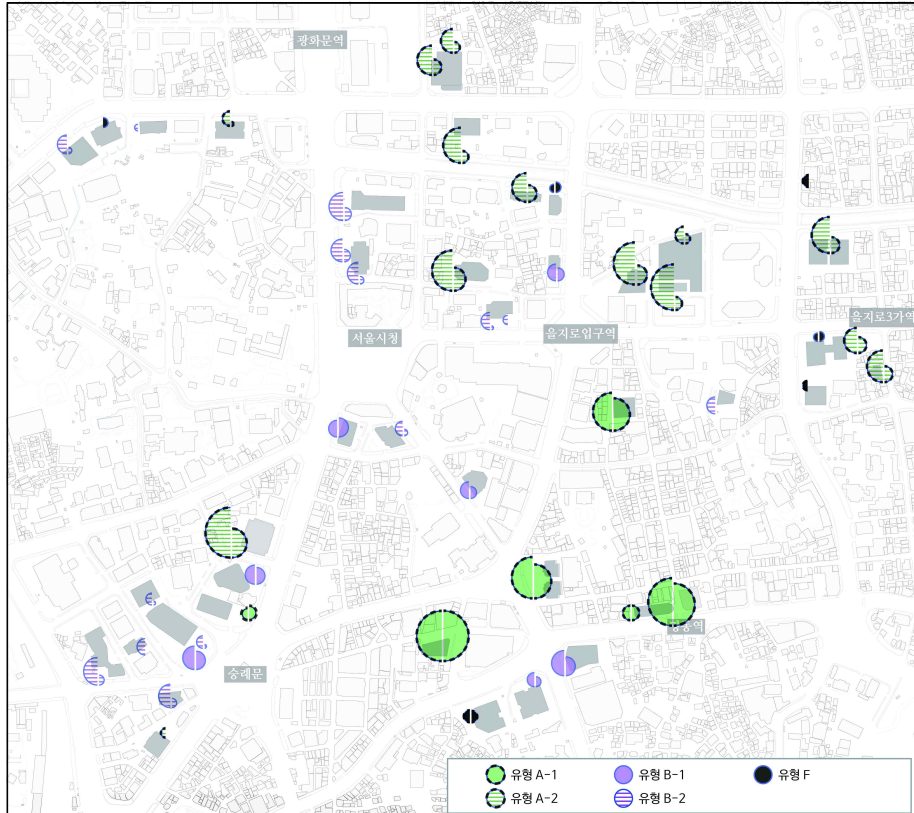


\*는 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지

〈그림 3-7〉 유형 A-1과 B-1의 이용빈도

〈표 3-11〉 토요일에 일정 수준 이상의 이용이 지속되는 공개공지

	번호	대상지명	주변 1층시설 용도별 시설 수			주변 시설 주업 종	평일 이용자수	토요일 이용자수	평일 대비 토요일 이용자 수
			가. 사무실	나. 판매업	다. 개인서 비스				
유형 A-1	B2	메사빌딩	2	6	20	상업	180	181	101%
	B6	서울중앙우체국청사	2	23	1		122	82	67%
	B7	밀리오레 명동-서측	1	4	3		15	15	100%
	B8	밀리오레 명동-동측	0	1	7		161	75	79%
	C1	명동아르노보센터	3	22	6		102	75	74%
유형 B-1	A6	서울상공회의소-남측	1	0	0	업무	39	24	62%
	A9	삼성생명	2	0	1		26	20	77%
	A8	대경빌딩	0	0	1		11	15	136%
	B3	한화손해보험본사	1	1	0		20	26	130%
	B5	동양화학빌딩	3	3	0		20	10	50%
	B9	남산스테이트타워	1	1	0		45	35	56%
	B10	우리은행본점	2	0	0		14	7	50%
	D10	동부다동빌딩	3	2	0		20	12	60%



\*왼쪽 반원의 크기는 평일의 이용자 수를 나타내며, 오른쪽 반원의 크기는 토요일 이용자 수를 나타냄

〈그림 3-8〉 유형별 평일과 토요일의 이용빈도

### (3) 이용빈도에 따른 유형 정리

앞서 공개공지의 주변시설 업종에 따라 공개공지의 이용특성을 분석한 결과, 주변시설 주 업종의 용도에 따라 평일의 이용빈도가 다르게 나타나는 것을 확인하였다. 또한 대부분의 사례대상 공개공지는 토요일에 평일의 절반 이하로 이용빈도가 감소하지만 일부 그렇지 않은 공개공지가 있는 것을 발견하였다. 또한 이와 별도로 평일의 하루 이용자 수가 10명 이하인 공개공지를 따로 분리하였다. 이를 정리하면 사례대상 공개공지는 이용빈도에 따라서 4가지 유형과 이용자 수가 매우 적은 1가지 유형으로 구분되는 것으로 정리할 수 있다.

즉 다음과 같은 5가지 즉, ①유형A-1. 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도이며, 평일과 토요일의 이용빈도가 모두 높은 곳, ②유형A-2. 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도이며, 평일의 이용빈도는 높으나 토요일의 이용빈도는 대폭 하락하는 곳, ③유형B-1. 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도이며, 평일의 이용빈도가 높지 않지만 토요일 이용빈도는 크게 감소하지 않는 곳, ④유형B-2. 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도이며 평일의 이용빈도가 높지 않으며 토요일 이용빈도도 큰 폭으로 하락하는 곳, ⑤유형C. 평일 이용빈도가 10명 이하로 나타나는 곳으로 나눌 수 있다.

〈표 3-12〉 주변시설 주 업종의 용도와 이용빈도에 따른 유형구분

구분	토요일에도 일정 수준 이상의 이용이 유지됨		토요일에는 평일에 비해 이용빈도가 크게 감소함	
주변시설 주 업종의 용도가 상업	유형A-1	평일 이용빈도 높음 토요일 이용빈도 소폭하락	유형A-2	평일 이용빈도 높음 토요일 이용빈도 대폭하락
주변시설 주 업종의 용도가 업무	유형B-1	평일 이용빈도 낮음 토요일 이용빈도 소폭하락	유형B-2	평일 이용빈도 낮음 토요일 이용빈도 대폭하락
이용저조	유형C	평일 이용자 수 10명 이하		

### 3. 이용행태 분석을 통한 유형화

앞에서는 사례대상 공개공지의 이용빈도를 중심으로 유형을 분류해 보았다. 그런데 공개공지의 특징을 살펴봄에 있어서 이용행태의 측면에서 살펴볼 필요성이 있다. 사례대상 공개공지를 관찰한 결과, 이용계층이 누구인가에 따라서 이용행태가 다르게 나타나는 경향이 있었는데 이를 크게 나누면 직장인이 주로 이용하는 공개공지와 직장인외 특정할 수 없는 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지로 나눌 수 있다.

다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지는 대체로 앉아서 이용하는 사람의 비율이 높고, 흡연율이 상대적으로 낮으며 토요일 이용빈도가 일정수준 이상 유지되는 경향이 있다. 반면 직장인이 주로 이용하는 공개공지는 대체로 서서 이용하는 사람의 비율이 높고, 흡연율이 상대적으로 높으며 토요일 이용빈도가 평일에 비해 크게 떨어지는 경향이 있다. 이를 자세히 살펴보면 다음과 같다.

#### (1) 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지

직장인외 특정하기 어려운 다양한 계층의 이용자가 찾아오는 공개공지는 대체로 공개공지 주변의 상업·업무시설 또는 대중교통시설 등이 위치한 ‘인근지역을 방문’하였다가 공개공지를 이용하는 사람들이 주된 이용계층인 것으로 판단된다. 이러한 공개공지에서 관찰되는 이용행태는 앉아서 이용하는 사람이 비율이 높으며 직장인이 주로 이용하는 공개공지에 비해 흡연율이 낮은 특징이 있는 것으로 나타났다. 또한 직장인이 주로 이용하는 공개공지는 점심시간에 가장 이용빈도가 높으며 시간이 지날수록 점차 이용자가 감소하는데 반해, 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지의 시간대별 이용빈도 변화는 일정한 경향성이 없는 것으로 분석되었다.

〈표 3-13〉 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지의 이용특성

	이용 단위		이용형태(명)			평일 이용자 수(명)						토요일 이용자 수(명)		평일 대 토요일 비율
	개인	그룹	앉기	서기	앉은 비율	시간대 별				전체		전체		
						12~13	13~14	17~16	16~18	전체	흡연	전체	흡연	
A6	7	32	38	1	97%	12	16	8	3	39	0	24	0	62%
A8	5	6	2	10	17%	4	0	4	3	11	1	15	5	136%
A9	3	23	20	6	77%	3	8	8	7	26	0	20	0	77%
B2	57	123	103	77	57%	68	39	50	23	180	70	181	51	101%
B3	14	6	21	2	91%	1	2	10	7	20	3	26	2	130%
B4	9	6	10	12	46%	5	0	4	6	15	7	3	0	20%
B5	3	17	21	6	78%	7	2	11	0	20	7	10	3	50%
B6	41	81	91	31	75%	47	19	26	30	122	23	82	8	67%
B8	29	132	94	67	58%	29	29	44	59	161	8	127	13	79%
B10	7	7	12	3	80%	2	1	10	1	14	1	7	0	50%
C1	19	83	75	27	74%	31	20	27	24	102	7	75	3	74%
C8	20	25	22	24	48%	22	5	12	6	45	1	18	0	40%
C11	10	10	10	10	50%	5	1	1	13	20	0	0	0	0%
D4	7	8	15	0	100%	5	0	4	6	15	0	1	0	7%
D10	13	7	20	0	100%	5	4	2	9	20	6	12	6	60%
D13	13	8	19	3	86%	10	3	5	3	21	1	1	0	5%
합계평균	16	36	36	17	67%	16	9.3	14.1	12.5	51.9	8.4	37.6	5.7	72%

제4장에서 구체적으로 살펴보겠지만 이러한 공개공지의 입지적 특성을 살펴 보면 명동·남대문시장 내에 위치해 있거나 지하철역·버스정류장과 같은 대중교통시설과 가까운 곳에 위치하는 경향을 보인다. 또한 종로구와 중구의 특성상 횡단보도뿐만 아니라 지하보도를 통해 블록과 블록을 연결하는 곳이 많은데, 횡단보도 및 지하보도의 출입구 주변에 위치한 공개공지도 이 유형에 해당하는 경우가 많다. 이것은 앞서 설명하였듯 사례대상지의 공개공지는 공개공지 주변 시설에서 주된 이용자가 발생하는 경향에 의한 것으로 설명할 수 있다. 즉 공개공지의 주변에 어떠한 계층의 사람들이 모이는지에 따라서 공개공지의 이용계층이 달라지며, 그에 따라서 이용행태 또한 달라지는 것으로 해석할 수 있다.

그런데 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지는 선택적 활동 즉 개인

단위의 이용이 많은 공개공지와 사회적 활동 즉 그룹단위의 이용이 많은 공개  
 공지로 세분화할 수 있는 것으로 나타났다. 명동·남대문시장 내에 위치한 공개  
 공지는 주로 2명 이상의 그룹으로 이용하는 사람의 비율이 높았으며, 대중교통  
 시설 및 지하보도·횡단보도와 가까운 곳에 위치한 공개공지는 혼자서 이용하는  
 사람의 비율이 높았다.

먼저 명동·남대문 시장 내에 위치한 공개공지를 살펴보면 전체 이용자 중에  
 서 혼자서 이용하는 것으로 관찰된 사람은 30%에 못 미치는 것으로 나타났으  
 며 이용자는 휴식, 핸드폰 및 지도 보기, 대화, 사진 찍기, 어린이들의 놀이, 취  
 식 등 다양한 행태를 보였다. 또한 명동·남대문 시장은 그 지역에 밀집해 있는  
 상업시설의 특성상 평일뿐 아니라 토요일 및 공휴일에도 많은 사람이 찾는데,  
 이에 따라서 해당 지역 내에 위치한 공개공지 또한 토요일의 이용빈도가 평일  
 의 80% 이상으로 높게 나타났다.

〈표 3-14〉 명동·남대문시장에 위치하며 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지의 이용특성

	이용 단위(명)		이용형태(명)			평일 이용자 수(명)						토요일 이용자 수(명)		평일 대 토요일 비율
	개인	그룹	앉기	서기	앉은 비율	시간대 별				전체		전체		
						12~13	13~14	17~16	16~18	전체	흡연	전체	흡연	
B2	57	123	103	77	57%	68	39	50	23	180	70	181	51	101%
B6	41	81	91	31	75%	47	19	26	30	122	23	82	8	67%
B8	29	132	94	67	58%	29	29	44	59	161	8	127	13	79%
C1	19	83	75	27	74%	31	20	27	24	102	7	75	3	74%
합계평균	36.5	104.8	90.8	50.5	64.2%	43.8	26.8	36.8	34	141.3	27	116.3	18.8	82%



〈그림 3-9〉 명동·남대문시장 내에 위치한 공개공지 예시

반면 대중교통시설 및 지하보도·횡단보도와 가까운 곳에 위치한 공개공지의 경우는 절반가량의 이용자가 혼자서 공개공지를 이용하며 이용행태가 휴식, 대화, 핸드폰 보기 등 비교적 단순한 것으로 관찰되었다. 대중교통시설·횡단보도 주변과 같이 다양한 사람이 모이는 시설 주변에 위치한 공개공지 또한 다양한 이용자가 찾는 것으로 관찰되었으며, 토요일 이용빈도 또한 약 평일의 절반가량으로 직장인이 주로 이용하는 공개공지에 비해 상대적으로 낮았다.



〈표 3-15〉 대중교통·횡단보도 인근에 위치하며 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지의 이용특성

	이용 단위(명)		이용형태(명)			평일 이용자 수(명)						토요일 이용자 수(명)		평일 대 토요일 비율
	개인	그룹	앉기	서기	앉은 비율	시간대 별				전체		전체		
						12~13	13~14	17~16	16~18	전체	흡연	전체	흡연	
A6	7	32	38	1	97%	12	16	8	3	39	0	24	0	62%
A8	5	6	2	10	17%	4	0	4	3	11	1	15	5	136%
A9	3	23	20	6	77%	3	8	8	7	26	0	20	0	77%
B3	14	6	21	2	91%	1	2	10	7	20	3	26	2	130%
B4	9	6	10	12	46%	5	0	4	6	15	7	3	0	20%
B5	3	17	21	6	78%	7	2	11	0	20	7	10	3	50%
B10	7	7	12	3	80%	2	1	10	1	14	1	7	0	50%
C8	20	25	22	24	48%	22	5	12	6	45	1	18	0	40%
C11	10	10	10	10	50%	5	1	1	13	20	0	0	0	0%
D4	7	8	15	0	100%	5	0	4	6	15	0	1	0	7%
D10	13	7	20	0	100%	5	4	2	9	20	6	12	6	60%
D13	13	8	19	3	86%	10	3	5	3	21	1	1	0	5%
합계평균	9.3	12.9	8.3	4.2	66.3%	6.2	3.3	5.7	5.3	22.2	2.3	11.4	1.3	52%



〈그림 3-10〉 대중교통시설·지하보도·횡단보도 인근에 위치한 공개공지 예시

## (2) 직장인이 주로 이용하는 공개공지

직장인이 주로 이용하는 공개공지는 대체로 공개공지 조성건물 혹은 가까운 거리에 내에 위치한 주변의 업무시설에서 찾아오는 사람들이 주된 이용계층인 것으로 판단되며 이용자가 적어서 이용특성에 대한 분석을 진행하지 않는 유형 C 공개공지를 제외한 사례대상 공개공지의 절반 이상이 이에 해당하는 것으로 판단된다. 이러한 공개공지에서 관찰되는 이용행태 중 흡연에 관련된 행태가 두드러진다. 이것은 최근 간접흡연의 피해를 막기 위해 건물 내의 흡연공간을 없애거나 옥상으로 옮기는 현상이 나타나고 있으며 공원 등 공공장소에서의 흡연이 금기시되어 감에 따라<sup>25)</sup> 흡연할 장소를 찾는 흡연자들이 공개공지로 모이기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

직장인 주로 이용하는 공개공지는 서서 이용하는 사람의 비율이 상대적으로 높으며 절반에 가까운 이용자가 흡연을 하였다. 또한 흡연을 하지 않는 사람들도 흡연자와 동행하여 공개공지를 찾는 경우가 많아서 직장인이 주로 이용하는 공개공지의 지배적인 이용행태는 흡연이라고 할 수 있다. 또한 대체로 직장 동료와 함께 공개공지를 찾는 등 2인 이상의 그룹의 이용이 많았으며 흡연과 함께 이루어지는 행태는 대화, 핸드폰 보기가 많았다.

또한 직장인이 주로 이용하는 공개공지는 오후 12시~2시 사이의 점심시간에 가장 이용빈도가 높으며 오후 6시~7시가 되면 침투시간대의 절반수준으로 이용자가 감소하는 것으로 나타났다. 또한 토요일에는 평일 이용빈도의 1/4 수준으로 이용자가 감소하는 것으로 나타나 요일에 따른 이용빈도 변화가 컸다.

---

25) 여화선, “공개공지 디자인을 위한 기초연구”, 『디지털디자인학연구』 13(1), 2013, p. 737

〈표 3-16〉 직장인이 이용하는 공개공지의 이용특성

	이용 단위(명)		이용형태(명)			평일 이용자 수(명)						토요일 이용자 수(명)		평일 대 토요일 비율
	개인	그룹	앉기	서기	앉은 비율	시간대 별				전체		전체		
						12~13	13~14	17~16	16~18	전체	흡연	전체	흡연	
A2	2	37	6	33	15%	13	9	12	5	39	29	6	3	15%
A3	13	41	23	31	42%	15	23	10	6	54	34	7	7	13%
A4	3	16	19	0	100%	7	3	6	3	19	0	0	0	0%
A5	2	8	8	2	80%	4	2	3	1	10	0	1	0	10%
A7	4	7	7	4	57%	0	0	3	8	11	5	1	0	9%
A10	49	130	72	107	40%	69	43	40	27	179	104	60	21	34%
B9	4	41	21	24	47%	17	7	13	8	45	19	25	1	56%
C2	33	94	28	99	22%	20	36	48	23	127	78	26	15	20%
C3	56	92	49	99	33%	51	24	44	29	148	87	12	9	8%
C6	25	68	59	34	63%	29	31	25	8	93	9	18	0	19%
C9	9	62	39	32	55%	31	9	16	15	71	16	18	5	28%
D1	5	20	22	3	88%	15	2	4	4	25	2	3	1	12%
D5	18	43	36	25	59%	37	10	2	12	61	26	17	8	28%
D6	13	27	38	2	95%	20	12	5	3	40	6	8	0	20%
D7	17	71	41	47	47%	27	33	15	13	88	48	10	2	11%
D8	14	45	43	16	73%	23	23	4	9	59	0	20	1	34%
D14	27	89	70	46	60%	38	26	33	19	116	42	38	8	33%
D15	15	19	3	31	8%	15	10	6	3	34	29	4	4	12%
D16	18	19	13	24	35%	6	13	10	8	37	24	11	7	30%
D17	28	28	10	36	21%	12	8	13	13	56	28	12	7	21%
합계평균	17.7	47.8	30.3	34.7	46.6%	22.4	16.2	15.6	10.8	65.6	29.3	14.8	4.9	22.6%



〈그림 3-11〉 직장인이 주로 이용하는 공개공지 예시

### (3) 이용행태에 따른 유형 정리

위에서 공개공지의 주 이용계층에 의해 사례대상 공개공지가 크게 2가지로 구분될 수 있음을 살펴보았다. 이후에 이루어질 분석의 편의를 위하여 다양한 계층의 이용자가 이용하는 공개공지를 ‘유형 가’, 직장인이 주로 이용하는 공개공지를 ‘유형 나’로 정한다. 또한 다양한 계층의 이용자가 이용하는 ‘유형 가’의 공개공지는 동행인의 수에 따라서 세분화하여, 2명 이상의 그룹으로 이용하는 사람이 많은 공개공지를 ‘유형 가-1’, 혼자서 이용하는 사람이 많은 공개공지를 ‘유형 가-2’로 정한다.

〈표 3-17〉 이용행태에 따른 유형구분

기준	유형 이름		특징
	2명이상 그룹으로 이용하는 사람 많음	혼자서 이용하는 사람 많음	
다양한 계층의 이용자가 이용	가-1	가-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 앉아서 이용하는 사람이 비율이 높음</li> <li>• 상대적으로 낮은 흡연율</li> <li>• 시간대별 이용빈도 변화에 일정한 경향성이 없음</li> <li>• 토요일에도 일정 수준 이상의 이용빈도 유지</li> </ul>
직장인이 주로 이용	나		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서서 이용하는 사람이 비율이 높음</li> <li>• 상대적으로 높은 흡연율</li> <li>• 시간대별 이용빈도 변화에 경향성이 있음</li> <li>• 토요일 이용빈도 감소</li> </ul>

#### (4) 이용빈도와 이용행태에 의한 유형의 비교

앞서 2가지 기준 즉, 이용빈도와 이용행태에 의해서 공개공지의 이용특성을 분석하였다. 정리하면 이용빈도에 의해 사례대상 공개공지를 구분한 결과 5가지 유형 A-1, A-2, B-1, B-2, C로 나뉘었다. 또한 이용행태에 의해 사례대상 공개공지를 구분한 결과 3가지 유형 가-1, 가-2, 나로 나뉘었다. 이 2가지 종류의 유형 간의 관계를 알아보기 위해 이를 비교분석하였다.

유형 A-1 즉, 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도이며 토요일에도 이용이 일정수준이상 유지되는 공개공지는 유형 가-1 즉, 명동·남대문 시장 내에 위치하고 있으며 다양한 계층의 이용자의 그룹단위 이용이 많고 다양한 이용행태를 보이는 공개공지와 일치하였다.

유형 A-2 즉, 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도이며 토요일에 이용빈도가 크게 감소하는 공개공지는 대체로 유형 나 즉, 직장인 주로 이용하는 공개공지와 대체로 일치하였다.

유형 B-1 즉, 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도이며 토요일의 이용빈도가 일정수준이상 유지되는 공개공지는 유형 가-2 즉, 다양한 계층의 이용자가 이용하되 주로 개인이용이 많은 공개공지와 대체로 일치하였다.

유형 B-2 즉, 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도이며 토요일의 이용빈도가 큰 폭으로 감소하는 공개공지는 대체로 유형 나 즉, 직장인이 주로 이용하는 공개공지와 일치하였다.

〈표 3-18〉 이용빈도와 이용행태에 의한 유형의 비교

이용빈도 구분		이용행태 구분	주 이용행태	주 이용계층	예외
주변시설 주 업종 상업용도	A-1		가-1	다양한 계층의 이용자	-
	A-2		나	직장인	가-2 (2곳)
주변시설 주 업종 업무용도	B-1		가-2	다양한 계층의 이용자	나 (2곳)
	B-2		나	직장인	가-2 (2곳)

이때 몇몇 공개공지는 이용빈도에 의한 구분과 이용행태에 의한 구분이 일치하지 않는 예외인 것으로 나타났다. 특히 다양한 계층의 이용자가 이용하며 주로 개인 단위의 이용이 많은 ‘가-2’의 특징을 가진 공개공지들이 A-1 유형을 제외한 모든 유형에서 나타나는 것이 발견되었다. 이러한 공개공지는 대중교통시설이나 횡단보도·지하보도 출입구와 가까운 곳에 위치하며 보도와 밀접하게 구성되어있는 특징을 나타냈다. 이는 주변시설 주 업종의 용도보다 대중이 많이 이용하는 시설에 가까이 위치해 있다는 입지적 특성의 영향을 강하게 받는 것으로 판단된다.

#### 4. 소결

사례대상 공개공지의 평일과 토요일 이용특성을 분석한 결과, 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지가 그렇지 않은 공개공지보다 평균적으로 높은 이용 빈도를 보이는 경향이 있는 것으로 나타났다. 또한 대부분의 공개공지가 토요일에 이용 빈도가 크게 감소하는 경향을 보였으며, 일부 공개공지에서만 토요일에도 평일의 일정 수준 이상의 이용이 지속되는 것으로 나타났다.

주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지를 살펴보면, 명동·남대문 시장과 같은 중심상업지역에 설치된 공개공지가 평일과 토요일 모두 두드러지게 높은 이용빈도를 나타냈으며, 다양한 이용계층과 이용행태가 나타났다. 의류, 화장품, 안경점과 같은 판매업 중심의 상가가 특히 밀집해 있는 명동·남대문 시장은 평일과 토요일 모두 유동인구가 많고 다양한 사람들이 모이는 특징적인 지역이므로 이러한 곳에 설치된 공개공지를 유형A-1로 세분화하였다. 또한 주변시설 주 업종의 용도가 상업용도인 공개공지 중에서 평일의 이용빈도는 높지만 토요일에 이용빈도가 큰 폭으로 감소하는 공개공지는 주로 인근 업무용 건물의 직장인이 주된 이용계층이며 동행인과 대화를 하거나 흡연을 하는 등 행태가 나타났다. 이는 유형 A-1과 이용특성이

다른 것으로 판단하여 유형 A-2로 구분하였다.

주변시설 주 업종의 용도가 업무용도인 공개공지 또한 위와 유사하게 일부의 공개공지는 토요일에도 일정 수준의 이용빈도가 유지되는 공개공지가 있는가 하면 일부 공개공지는 그렇지 않았는데, 이를 각각 유형 B-1과 B-2로 세분화하였다. 유형 B-1은 주변시설 주 업종의 용도가 업무용도인 공개공지 중에서 토요일에도 이용빈도가 크게 감소하지 않는 공개공지로 대중교통시설이나 횡단보도·지하도 출입구와 가까운 곳에 위치하며 보도와 밀접하게 구성되어있는 특징을 나타냈다. 이 유형의 공개공지는 다양한 사람들이 찾아오며 주로 보행자가 잠시 들러 쉬어가기에 찾아오는 행태를 보이는 것으로 나타났으며, 혼자서 이용을 하는 사람의 비중이 높게 나타났다. 유형 B-2 공개공지는 주로 인근 지역, 특히 공개공지가 설치된 건물에서 찾아오는 직장인이 주된 이용계층으로 보이는 공개공지이다. 이러한 공개공지는 업무용 건물 주변에 설치되어 있으며, 가까운 곳에 상업적인 용도를 가진 시설이 적다. 이용자들은 대체로 2명 이상의 그룹으로 공개공지를 찾는 것으로 나타났으며, 동행인과 대화를 하면서 흡연을 하거나 휴식을 취하는 행태를 보였다.

이때 다양한 사람들이 찾아오며 주로 보행자가 혼자서 찾아와 잠시 쉬어가는 행태를 보이는 공개공지들이 유형 A-1을 제외한 모든 유형에 포함되어 있는 것으로 나타났다. 이러한 공개공지는 대중교통시설이나 횡단보도·지하보도 출입구와 가까운 곳에 위치하며 보도와 밀접하게 구성되어있는 특징을 나타냈다. 이는 주변시설 주 업종의 용도보다 대중이 많이 이용하는 시설에 가까이 위치해 있다는 입지적 특성의 영향을 강하게 받는 것으로 판단된다.

이밖에 평일 이용자가 10명 이하로 나타나서 이용특성에 따른 분석을 수행하기 어려운 공개공지를 유형 C로 구분하였다.

〈표 3-19〉 이용빈도와 이용행태에 의한 유형의 비교

이용빈도 구분 \ 이용행태 구분		주 이용행태	주 이용계층	예외
주변시설 주 업종 상업용도	A-1	가-1	다양한 계층의 이용자	-
	A-2	나	직장인	가-2 의 이용행태를 보이는 공개공지 2개소
주변시설 주 업종 업무용도	B-1	가-2	다양한 계층의 이용자	나 의 이용행태를 보이는 공개공지 2개소
	B-2	나	직장인	가-2 의 이용행태를 보이는 공개공지 2개소
이용저조	C	해당없음		해당없음



## 제4장 공개공지 유형별 특징 분석

제3장에서 공개공지의 주변시설 주 업종의 용도와 그에 따른 이용특성을 기준으로 사례대상 공개공지를 유형화하고 이용행태를 살펴보았다. 제4장에서는 제3장에서 대략적으로 파악한 각 공개공지 유형의 특징을 보다 명확하게 파악하기 위해 먼저 우리나라 보다 앞서서 공개공지 제도를 도입하여 운영해왔으며 공개공지의 유형이 잘 정립되어 있는 뉴욕의 공개공지와 사례대상 공개공지를 비교분석하고자 하였다.

뉴욕의 공개공지 유형구분의 내용을 살펴보면 이용특성뿐만 아니라 공개공지의 조성수준까지 포함하고 있는 것을 알 수 있다. 이를 사례대상 공개공지와 비교분석하기 위해서 사례대상 공개공지의 물리적 구성요소를 분석할 수 있는 틀을 마련하고 공개공지의 물리적 구성요소를 조사하였다.

### 제1절 유형별 특징 분석의 틀

#### 1. 뉴욕시의 공개공지 유형

뉴욕시는 1961년 일반지역제(Ordinary Zoning)의 한계점을 보완하기 위해 도입한 인센티브 지역제(Incentive Zoning)에서 공개공지의 개념을 도입하였다. 이후 지속적인 개정을 통해 공개공지의 질을 높여왔으며 2000년 Jerold S. Kayden에 의해 공개공지 전면조사 및 문제점 분석이 이루어졌다<sup>26)</sup>. 이후 이를 바탕으로 2007년 개정이 이루어졌고 현재에 이르고 있다.

2007년에 개정된 공개공지 조성기준은 공개공지의 유형을 위치 및 형태에 따라서 공공플라자, 건물입구 후퇴부, 코너 아케이드, 코너 보행공간, 아케이드, 보도 확장형, 블록 통과 통로, 블록 통과 아케이드, 실내 보행공간 9가지로 구분하고 있다.<sup>27)</sup>

26) 이승지의 3인, “뉴욕시 공개공지 조성기준 변천에 관한 연구”, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계』, 31(1), 2011, p. 161

그리고 이와 별도로 공개공지의 기능 및 성격에 따라서 목적형(Destination), 근린생활형(Neighborhood), 틈새형(Hiatus), 순환형(Circulation), 가장자리형(Marginal) 5가지로 구분하고 있다.<sup>27)</sup>

본 연구는 공개공지의 주변시설 주 업종의 용도가 이용특성에 미치는 영향을 분석하고 그에 따른 유형구분을 목적으로 하고 있으므로 두 번째 유형 구분방식 즉, 기능 및 성격에 따른 구분을 참고하여 대상지에 적합한 유형 구분 기준을 마련하고자 한다.

### (1) 뉴욕의 기능 및 성격에 따른 유형구분

Jerold S. Kayden이 정리하여 구분한 뉴욕의 공개공지의 기능 및 성격에 따른 5가지 유형의 내용<sup>29)</sup>을 자세히 살펴보면 다음과 같다.

#### 1) 목적형 (Destination)

목적형 공개공지는 직장인, 거주자, 외부 혹은 인접한 지역에서 온 방문자가 찾는 수준 높은 공공공간이다. 이용자들은 이곳에서 사교, 취식, 쇼핑, 예술감상, 이벤트 참여, 책 읽기 등 개인적 휴식 등 활동을 한다. 목적형 공개공지는 폭넓은 이용자에게 적합한 디자인을 가지고 있으며 대체적으로 크기가 크고, 균형이 잘 잡힌 형태를 가지고 있으며, 좋은 재료로 구성되어 미적으로 뛰어나다.

이곳에서는 음식 서비스, 이벤트 참여, 화장실, 상업시설, 수공간, 앉을 공간, 테이블, 나무 및 식재 등의 어메니티가 제공되며, 때론 미술관, 갤러리 등 강한 특징을 가진 공간이 가까이 있을 경우 그것만으로 공간이 목적형으로 바뀌기도 한다.

---

27) 이상민. 앞에 든 보고서, p. 103

28) 이상민. 앞에 든 보고서, p. 104

29) 2000년 공개공지의 전면조사 및 문제점 파악을 위해 수행한 연구의 결과물이 정리된 책 “Jerold S. Kayden(2000), 『Privately Owned Public Space - The New York City Experience』, Wiley, pp. 49-51”에 자세히 실려 있다.

## 2) 근린생활형 (Neighborhood)

근린생활형 공개공지는 3개 블록 반경 내의 주변 건축물 혹은 공개공지가 설치된 건축물에서 찾아오는 거주자 및 직장인이 이용하는 공공공간이다. 이용자는 이곳에서 여러 사람과 사교를 하고, 아이를 돌보거나 책 읽기 등 개인적 휴식을 취한다. 근린생활형 공개공지는 대체로 목적정보다는 크기가 작으며, 인접한 보도 및 건축물과 강하게 연계가 되어있다. 또한 해가 잘 드는 방향으로 구성되어 있으며 좋은 재료로 구성되어있고 잘 관리가 되는 공간이다. 이곳에선 앉을 공간, 테이블, 식수대, 수공간, 나무 및 식재 등의 어메니티가 제공되지만 음식 서비스나 프로그램화된 이용(programmatic uses)은 일어나지 않는다.

## 3) 틈새형 (Hiatus)

틈새형 공개공지는 보행자가 잠깐 멈추어 휴식을 취하는 공간이며, 목적형 및 근린생활형 공개공지와 같은 이용은 일어나지 않는 공공공간이다. 대체로 보도 옆의 작은 공간에 구성되어 있으며 앉을 공간과 같은 기본적인 이용행태를 수용할 수 있는 시설이 갖추어진 공간이다. 틈새형 공개공지는 조성수준이 좋은 것부터 좋지 않은 것까지 그 폭이 다양하다.

## 4) 순환형 (Circulation)

순환형 공개공지의 주된 목적은 보행자가 한 장소에서 다른 장소로 빠르게 이동할 수 있게 하는 것이며, 날씨의 영향을 피할 수 있는 시설을 충분히 제공해주어 이동을 더욱 편안하게 해주기도 한다. 순환형 공개공지의 크기, 위치, 비율은 이러한 목적을 수행하기에 적합하게 조성된다. 이용자로 하여금 그 공간에 머무르게끔 할만한 어메니티를 가진 공개공지일지라도 공간의 주 목적이 통행·이동을 위한 것일 경우를 순환형으로 구분한다.

## 5) 가장자리형 (Marginal)

가장자리형 공개공지는 만족스러운 디자인, 어메니티, 미적인 수준을 갖추지 못하여 이용자가 어떠한 목적으로도 그 공간을 이용하기 꺼리는 곳이다. 이곳은 콘크리트나 테라초와 같은 재료로 마감된 황량하게 넓거나 긴 형태의 공간, 공공보도와 단차가 있는 곳, 그늘과 바람으로 대표되는 좋지 않은 미기후를 가진 곳. 기능적인 어메니티가 제공되지 않는 곳, 앞을 공간에 스파이크 등을 설치해 앉지 못하게 한 곳, 시들어가는 식재 등 관리가 부실한 곳 등이 이에 포함된다.

〈표 4-1〉 뉴욕 공개공지 유형 구분

구분	위치 및 형태에 따른 분류 항목	기능 및 성격에 따른 분류 항목
실외 공개공지	공공플라자(Public Plaza)	목적형(Destination) 근린생활형(Neighborhood) 틈새형(Hiatus) 순환형(Circulation) 가장자리형(Marginal)
	건물입구 후퇴부(Building Entrance Recess Area)	
	코너 아케이드(Corner Arcade)	
	코너 보행공간(Corner Circulation Space)	
	아케이드(Arcade)	
실내 공개공지	보도 확장형(Sidewalk Widening)	
	블록 통과 통로(Through Block Connection)	
	블록 통과 아케이드(Through Block Arcade)	
	실내 보행공간(Covered Pedestrian Space)	

참고: 이상민, 『도시 공공공간 확보 및 질적 향상을 위한 공개공지 제도 개선방안 연구』, 건축도시공간연구소, 2012. p. 104

## 2. 공개공지 물리적 구성요소 분석의 틀

제3장에서 주변시설 주 업종의 용도와 그에 따른 이용특성에 따라서 나누어진 공개공지의 5가지 유형을 뉴욕의 공개공지 유형구분 기준에 비추어 보아 유의미한 물리적 구성요소를 가지고 있을 것으로 예상하였다. 실제 사례대상 공개공지의 물리적 구성요소를 보다 구체적으로 파악하고 분석하기 위해 다음과 같은 분석의 틀을 설정하였다.

## **(1) 일반적 특성**

### **1) 공개공지 면적**

실제이용이 이루어지는 공개공지의 면적을 파악하기 위해서 서울시 내부 자료인 『서울시 열린공간 현황』, 건축물대장, 그리고 현장에서 조사한 공개공지 안내판에 기재된 내용을 대조 검토하였다. 그런데 자료를 통해 파악한 공개공지의 면적과 현장조사를 통해 확인한 실제이용이 이루어지는 면적이 다른 경우가 많았다. 때문에 도면 및 건축물대장에는 공개공지로 구성되어 있는 것으로 나타나지만 관찰조사 결과 실제로는 접근하기 어렵거나 본래의 취지대로 이용하기 어려워 사실상 이용이 이루어지지 않는 부분은 제외하였다. 또한 인접한 보도의 면적이 충분치 않아 공개공지가 사실상 보도로 이용되는 부분은 공개공지 면적에서 제외하였다.

### **2) 대지 내 위치**

대지 내 위치는 건축물의 주 출입구를 기준으로 공개공지가 배치되어 있는 위치를 의미한다. 선행연구에서 제시된 전면형, 측면형, 후면형, 모퉁이형으로 분류하였다.

### **3) 접도면수**

공개공지의 접도면수는 송진화(2005)의 연구를 참조하여 공개공지에 인접한 도로의 수를 측정하여 1면접도, 2면접도, 3면접도, 4면접도의 유형으로 분류하였다.

〈표 4-2〉 접도면수에 따른 유형 구분

1면접도	2면접도		3면접도	4면접도
	직교	평행		

참고: 송진화, 공개공지의 이용에 영향을 미치는 입지요인에 관한 연구, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2005, p. 29

#### 4) 단차

공개공지와 인접한 보도의 단차는 공개공지의 주 출입구 방향의 보도레벨과 공개공지 출입구의 대지레벨의 차이를 측정하였다. 단차가 있는 경우는 대부분 서로 다른 대지 레벨을 계단으로 연결한 경우였으며, 주 출입구의 방향이 분명하지 않은 경우는 이용이 가장 많이 이루어지는 부분에서 측정하였다.

#### 5) 주요대중교통시설까지의 거리

횡단보도까지의 거리는 공개공지와 가장 가까운 신호등이 있는 횡단보도까지의 실제 보행거리를 측정하였다. 신호등이 있어서 길을 건너기 위해 일정 시간동안 기다려야 하는 횡단보도는 그 주변에 보행인원이 축적되기 쉬우며, 이러한 장소와 공개공지의 거리가 짧을수록 이용률이 증가할 것으로 예상하였다. 길이가 짧으며 신호등이 없어서 사실상 보행로와 다를 바 없이 이용되는 횡단보도는 측정대상에서 제외하였다.

지하철역까지의 거리는 공개공지와 가장 가까운 지하철역까지의 실제 보행거리를 측정하였다. 지하철은 많은 시민들이 이용하는 대중교통시설이며 지하철역은 지하철을 이용하는 시민의 보행이 시작되는 출발지이자 도착지가 되기 때문에 지하철역까지의 거리가 공개공지의 이용에 영향을 미치는 요인으로 판단하였다.

버스정류장 또한 지하철역과 같이 사람들이 집중되는 지점이며 버스를 기다리기 위해 보도에 머물러야하므로 버스정류장까지의 거리가 공개공지의 이용에 영향을 미치는 요인으로 판단하였다. 공개공지와 횡단보도의 거리, 공개공지와 지하철과의 거리, 공개공지와 버스정류장과의 거리는 지도와 현장조사를 대조하여 각각 가장 가까운 지점을 선정한 뒤 다음 지도서비스<sup>30)</sup> 통해 거리를 측정하였다.

## (2) 편의성

### 1) 공개공지와 직접 연계된 시설의 업종

이 항목은 공개공지 조성건물 1층 시설 중 공개공지에 면하여 있으며 공개공지로 직접 출입할 수 있는 출입구를 가지고 있는 경우에 한해 그 시설의 업종을 상업적 용도와 업무적 용도로 분류한 것을 의미한다. 다수의 선행연구에서 사용하였던 건축물 저층부 용도 항목은 용도 및 업종이 무엇인지를 파악하는 것에 중점을 두었기 때문에 그 시설이 공개공지의 이용에 영향을 미칠 수 있게끔 공개공지와 직접적으로 연계되어 있는지 여부를 알 수 없었다. 따라서 본 연구는 공개공지 조성건물의 1층 시설이 공개공지와 직접 연계되어 있는지, 있다면 어떤 용도의 시설인지를 조사하기 위해 공개공지와 직접 연계된 시설의 업종 항목을 추가하였다.

### 2) 앉을 공간 및 테이블

앉을 공간 항목은 공개공지 내에 설치되어 있는 앉을 공간이 제공되어 있는 각종 시설의 연장을 의미한다. 현장답사와 도면을 통해 앉을 공간의 현황을 확인한 뒤, 그 종류를 이동식 개인의자, 등받이 있는 다인용 의자, 등받이 없는 다인용 의자, 화단 및 분수의 경계부에 마련된 앉을 공간, 1~2인용 블라드, 총 다섯 가지로 분류하였다. 이후 각 종류별 앉을 공간의 좌판의 길이를 측정하여 같은 종류끼리 합산하였다.

30) 포털사이트 다음에서 제공하는 지도 서비스 (<http://map.daum.net>)

테이블의 개수는 공개공지 내에 설치되어 있는 테이블의 개수를 종류에 관계없이 조사하였다.



〈그림 4-1〉 사례대상 공개공지 내 앉을 공간의 분류

### (3) 쾌적성

#### 1) 그늘의 종류와 범위

그늘은 9월 15일부터 10월 15일 중 오후 12시~오후 1시 사이에 공개공지를 방문하여 그늘이 진 정도를 파악한 뒤, 3단계로 나누어서 전체 그늘, 부분 그늘, 없음으로 분류하였다. 국내의 공개공지는 옥외에 설치되는 경우만 인정되기 때문에 기온, 채광, 날씨 등 환경적 요인을 공개공지의 이용률에 영향을 주는 요인으로 판단하였다. 이중 기온과 날씨는 공개공지를 조성하는 주체가 통제할 수 없는 부분이므로 제외하였으며 채광수준만 분석 항목으로 채택하였다.

그늘의 종류는 공개공지에 드리워진 그늘의 종류를 3가지로 나누어 파악하였다. 건물 그림자, 나무 그림자, 파고라 등 차양에 의한 그림자로 나누어 조사하였으며, 채광수준을 조사하는 일시에 함께 조사하였다. 비슷한 채광수준을 가진 공개공지도 그림자의 종류에 따라서 이용자가 느끼는 쾌적함이



차이가 날 것으로 판단하였다.

## **2) 청소상태**

청소상태 항목은 바닥청소상태와 시설청소상태로 나누어서 조사하였다. 현장조사결과 바닥포장이나 앉을 공간 등 시설 중에서 이용이 꺼려질 정도로 파손된 곳은 발견되지 않았으나 바닥 및 시설의 청소상태는 공개공지 별로 차이가 있는 것으로 나타났다. 바닥청소상태와 시설청소상태는 연구자가 사례대상 공개공지를 방문하여 청소상태를 관찰한 뒤 이를 종합하여 상대적인 청소상태를 상중하로 나누어 기록하였다.

## **3) 쓰레기통**

공개공지 내에 설치된 모든 종류의 쓰레기통과 재떨이의 수를 조사하였다. 공개공지 내의 쓰레기통은 뉴욕의 공개공지 조성기준에 따르면 공개공지를 쾌적하게 이용하기 위해 필요한 어메니티 중 하나이다. 하지만 최근에 시행된 금연법의 영향으로 공개공지에 설치된 쓰레기통은 공개공지 내의 흡연과 큰 관련이 있을 것으로 예상되기 때문에 쓰레기통의 수를 조사하였다.

## 제2절 대상지 공개공지의 유형별 특징

### 1. 대상지와 뉴욕의 공개공지 유형 비교

뉴욕시의 공개공지와 사례대상 공개공지는 대상지 여건이 다르기 때문에 뉴욕의 유형구분 기준을 그대로 이용하는 것은 사례대상 공개공지의 특징을 설명하기에 적합하지 않을 것이다. 그러나 뉴욕시 공개공지 유형구분의 열 개는 사례대상 공개공지의 이용특성에 따라 구분한 유형과 유사한 면이 많음을 발견하였다. 따라서 대상지의 특성을 반영하여 뉴욕의 유형구분 기준의 일부를 수정할 경우, 대상지의 공개공지 유형을 개념화하여 설명하는데 유용하게 사용될 수 있을 것으로 판단하였다. 이에 사례대상 공개공지의 유형과 뉴욕시의 유형을 비교해보았다.

앞서 공개공지의 주변시설 업종에 따른 공개공지의 이용빈도를 분석한 결과 다음과 같은 5가지 즉, 유형A-1, A-2, B-1, B-2, C로 나누었다.

이용행태의 측면에서 살펴본 결과 다음과 같이 3가지 즉, 유형 가-1, 가-2, 나 로 나누었다. 그 다음 이용빈도와 이용행태 2가지 측면에서 구분한 공개공지의 이용특성을 비교분석해 본 결과 아래의 표와 같이 상응하는 특성을 가진 공개공지들로 묶을 수 있음을 발견하였다.

예외적으로 다양한 계층의 이용자가 이용하며 주로 개인 단위의 이용이 많은 ‘가-2’의 특징을 가진 공개공지들이 A-1 유형을 제외한 모든 유형에서 나타나는 것이 발견되었다. 각 유형마다 포함되어 있는 예외 공개공지들은 이용빈도에 의한 구분보다 이용행태에 의한 구분이 보다 설명력 있는 것으로 판단하였다. 이러한 공개공지를 따로 분리하여 유사한 이용행태를 보이는 유형으로 편입시키기로 한다.

본 연구에서 분석한 공개공지의 이용특성은 단순통과를 목적으로 공개공지를 이용하는 사람을 제외한 것이므로 뉴욕시의 순환형 공개공지에 해당하는 이용특성을 가진 공개공지에 대해서는 분석할 수 없음을 밝힌다.

〈표 4-3〉 이용빈도와 이용행태에 의한 유형의 비교

구분	이용빈도 유형	이용빈도 특성	이용행태 유형	주 이용행태 특성	예외사항
주변시설 주 업종 상업용도	A-1	평일 이용빈도 높음 토요일 이용빈도 소폭하락	가-1	다양한 계층의 이용자	-
	A-2	평일 이용빈도 높음 토요일 이용빈도 대폭하락	나	직장인	가-2 의 이용행태를 보이는 공개공지 2개소
주변시설 주 업종 업무용도	B-1	평일 이용빈도 낮음 토요일 이용빈도 소폭하락	가-2	다양한 계층의 이용자	나 의 이용행태를 보이는 공개공지 2개소
	B-2	평일 이용빈도 낮음 토요일 이용빈도 대폭하락	나	직장인	가-2 의 이용행태를 보이는 공개공지 2개소
이용저조	C	평일 이용자 수 10명 이하			해당없음

### (1) 사례대상지의 유형 A-1와 뉴욕시 목적형 공개공지

사례대상지의 유형 A-1 공개공지는 뉴욕시의 공개공지 유형 중 목적형 공개공지와 유사한 성격을 가지고 있을 것으로 판단된다. 뉴욕의 공개공지를 분류하는 기준은 이용빈도를 포함하고 있지 않지만, 이용행태와 공개공지 내부 혹은 주변에서 제공받을 수 있는 어메니티의 다양성 측면에서 뉴욕의 목적형과 사례대상 공개공지의 유형 A-1은 가장 유사하다. 즉, 사례대상지의 유형 A-1 공개공지는 인접한 지역뿐만 아니라 외부에서 찾아오는 폭넓은 이용자를 가지고 있으며, 이용행태가 가장 다양해서 뉴욕의 목적형 공개공지의 이용행태와 유사하다. 또한 사례대상지의 유형 A-1 공개공지가 공개공지 내에서 자체적으로 제공하고 있는 어메니티는 다양하지 않더라도 주변에 위치한 다양한 상업시설에 의해 음식, 쇼핑, 이벤트 등을 제공받을 수 있다. 그렇기 때문에 평일과 토요일 모두 이용자가 많으며, 활발히 이용된다.

다만 뉴욕의 목적형 공개공지가 높은 조성수준으로 이용자를 끌어들이는 (attract) 공개공지라고 한다면 사례대상지의 유형 A-1 공개공지는 자체적으로 제공하는 어메니티뿐 아니라 공개공지 주변의 상업시설을 방문한 사람들에 의해 공개공지의 이용이 발생하는 경향이 강한 것으로 판단하여 이를 ‘방문형’으로 명명하기로 한다.

## (2) 사례대상지의 유형 A-2와 뉴욕시 근린생활형 공개공지

사례대상지의 유형 A-2 공개공지는 주 이용계층이 가까운 지역의 건축물에서 발생하여 일상적인 이용이 이루어지는 점에서 뉴욕시의 공개공지 유형 중 근린생활형 공개공지와 가장 유사하다. 하지만 유형A-2 공개공지 또한 뉴욕의 근린생활형과 여러 측면에서 상이한 성격을 가지고 있는 것으로 판단된다. 뉴욕시의 근린생활형 공개공지는 주 이용자가 가까운 거리 내의 건물에서 찾아오는 거주자 및 직장인이며 주로 사고, 아이 돌보기, 개인적 휴식 등의 다양한 활동이 일어나는 공간이다. 그러나 사례대상지의 유형 A-2 공개공지는 주로 업무시간 중 이용이 일어나며, 대화를 나누거나 흡연을 하는 등 이용행태가 비교적 단순했다.

본 연구의 사례대상 공개공지는 상업지역에 위치한 것으로 이용계층에 거주자가 포함되어 있지 않다는 점과 그로 인해 이용계층·이용행태가 단순하다는 점에서 뉴욕의 근린생활형과 다르다. 따라서 사례대상지의 A-2 유형 공개공지를 '상업적 근무지형'으로 명명하기로 한다.

## (3) 사례대상지의 유형 B-1와 뉴욕시 틈새형 공개공지

사례대상지의 유형 B-1 공개공지의 이용행태를 살펴 본 결과, 대체로 보행자가 보행 중 잠시 들러 쉬어가기 위한 목적으로 공개공지를 찾는 것으로 나타났다. 소공원과 같이 보도에서 물러나 있거나 독립된 영역을 가진 형태로 구성되어 있지 않고 보도를 향해 열린 형태로 면해 있는 경우가 많았으며, 앉을 공간 외에 상업시설 등 추가적인 어메니티가 적으므로 이것은 뉴욕시의 틈새형 공개공지의 특성과 가장 유사한 것으로 판단했다.

또한 틈새형이라는 명칭 대신 유형 B-1 공개공지의 주된 이용행태를 보다 직접적으로 설명할 수 있는 '쉼터형'으로 명명하기로 한다.

## (4) 사례대상지의 유형 B-2와 뉴욕시 근린생활형 공개공지

앞서 서술한 유형 A-2와 마찬가지로 유형 B-2 또한 뉴욕시의 공개공지

유형 중 근린생활형 공개공지와 이용행태 측면에서 가장 유사한 것으로 판단되었다. 유형 A-2와 유형 B-2는 주 이용계층과 이용행태가 서로 유사하지만, 주변시설 주 업종이 상업용도인 유형 A-2 공개공지는 평일 이용빈도가 높게 나타나는 반면, 주변시설 주 업종이 업무용도인 유형 B-2 공개공지는 평일 이용빈도가 낮게 나타난다는 점에서 두 유형이 구분된다.

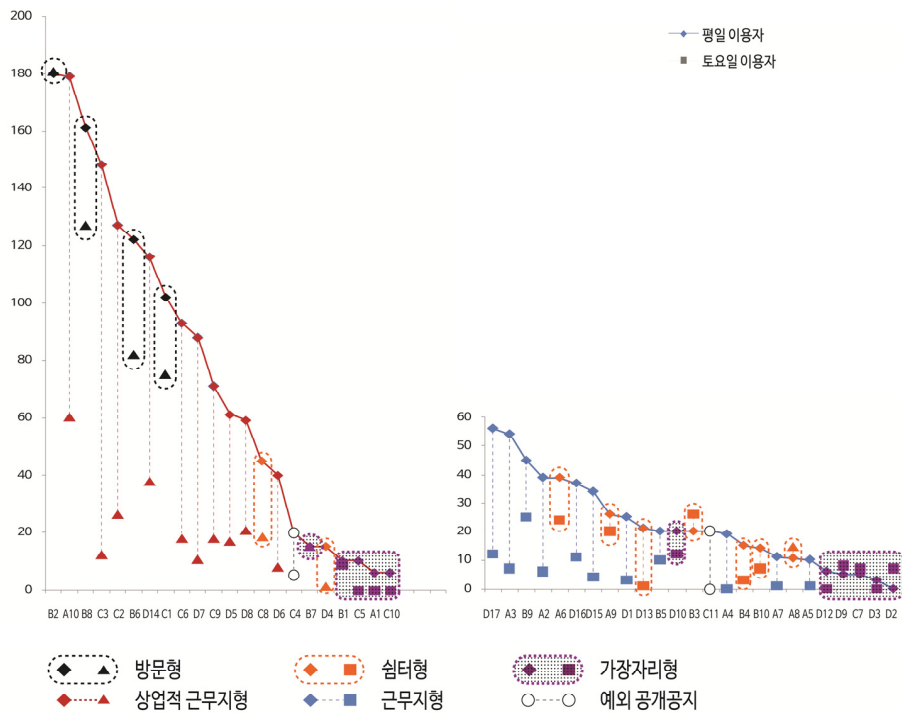
전술한 바와 같이 본 연구의 사례대상 공개공지는 상업지역에 위치한 것으로 이용계층에 거주자가 포함되어 있지 않으며, 유형 B-2 공개공지는 상업적 근무지형과 달리 주변에 상업시설의 수가 적다. 따라서 위 경우와 구분하기 위하여 사례대상지의 B-2 유형 공개공지를 '근무지형'으로 명명하기로 한다.

#### (5) 사례대상지의 유형 C와 뉴욕시 가장자리형 공개공지

평일 이용자 수가 10명 이하로 이용이 저조한 공개공지를 묶은 유형 C 공개공지는 뉴욕의 가장자리형 공개공지와 유사하다. 다만 뉴욕의 가장자리형 공개공지는 조성수준이 좋지 않음으로 인해 이용이 꺼려지는 공개공지를 의미하는데, 사례대상지의 공개공지 중 이용자가 10명 이상이어서 앞선 유형구분기준에 의하면 유형 C에 해당하지 않는 곳 중에서도 이와 같은 사례들이 발견되었다. 즉 노숙자가 상주하여 청소상태가 좋지 않은 곳, 이용자의 대다수가 흡연을 함에도 관리가 이루어지지 않는 곳 등 연구자가 판단하기에 일반인이 이용하기에 거리낌이 있을 것으로 예상되는 곳 등이 이에 해당한다. 따라서 이후 사례대상지의 유형별 특징을 분석하는 단계에는 위와 같은 공개공지 또한 유형 C에 포함시키기로 하였으며 뉴욕의 '가장자리형' 명칭을 그대로 이용하기로 한다.

〈표 4-4〉 뉴욕시와 대상지 공개공지의 기능 및 성격별 유형 분류

뉴욕시의 유형 명칭		해당 유형	사례대상지 유형명칭	주변시설 주 업종	주 이용행태
목적형 (Destination)	→	유형 A-1	방문형	상업용도	가-1
근린생활형 (Neighborhood)	→	유형 A-2	상업적 근무지형	상업용도	나
		유형 B-2	근무지형	업무용도	
틈새형 (Hiatus)	→	유형 B-1	쉼터형	업무용도	가-2
순환형 (Circulation)	→	해당 없음			
가장자리형 (Marginal)	→	유형 C	가장자리형	상업용도/ 업무용도	노숙인 등으로 인해 정상적 이용이 어려운 곳 포함



〈그림 4-2〉 유형구분 결과

정리하면 47개 사례대상 공개공지 중 4곳이 방문형, 10곳이 상업적 근무지형, 11곳이 근무지형, 9곳이 쉼터형, 11곳이 가장자리형으로 분류되었다. 이밖에 2곳의 공개공지<sup>31)</sup>는 하나 이상의 유형의 특징을 복합적으로 가지고 있거나 어떠한 특징도 가지고 있지 않아서 기타 유형으로 분류하고 유형화 대상에서 제외하였다. 이에 따라 유형별로 물리적 구성요소를 분석하고, 이를 이용특성과 비교하여 각 유형의 전반적인 특징을 정리하였다.

---

31) 사례대상 공개공지 중 C4, C11가 이에 해당함

## 2. 대상지 공개공지의 유형별 특징

### (1) 방문형 공개공지

#### 1) 개괄

방문형 공개공지는 평일과 주말 모두 가장 많은 사람이 찾으며 공개공지 주변 50m 안에 위치한 대부분의 1층시설이 상업적인 업종인 공개공지이다. 방문형 공개공지는 명동 일대, 남대문 시장과 같은 판매업 중심의 상업시설이 다수 위치하며 관광객 및 방문자가 많은 중심상업지역에 위치한 공개공지이다.

이 유형의 공개공지는 이용행태의 측면에서 보면 J. Kayden이 설명한 뉴욕의 공개공지 5가지 유형 중 목적형 공개공지에 가장 가깝지만 그것과는 물리적 조성수준에서 차이가 있다. J. Kayden의 정의에 따르면 뉴욕의 목적형 공개공지는 면적이 넓으며 조성수준이 뛰어나고 다양한 어메니티가 제공되는 공간으로 다양한 이용행태가 발생하는 공간이다. 그러나 방문형 공개공지는 대상지 내의 여러 가지 공개공지 유형 중 가장 많은 사람이 찾고 다양한 계층의 사람이 이용하는 유형이지만, 조성수준의 측면에서 보면 가장 수준 높은 공간을 제공하고 있다고 보기 어렵다. 즉 이 유형의 공개공지는 공개공지 자체의 조성수준뿐만 아니라 공개공지 주변의 상업시설의 영향이 큰 것으로 판단된다. 이것은 Kayden이 정의한 목적형 공개공지와의 가장 두드러진 차이점이다. 또한 방문형 공개공지 중 2곳은 조사가 진행되는 기간 중 공개공지에서 노천카페를 운영하고 있었다. 노천카페를 운영하는 공개공지 2곳 모두 공개공지의 면적이 작은 편임에도 이용빈도가 매우 높아서 이용자가 몰릴때는 쾌적한 이용이 어려울만큼 이용자의 밀도가 높다.





〈그림 4-3〉 방문형 공개공지의 위치

## 2) 이용행태

현장관찰조사를 통해 평일 하루 4차례에 걸쳐 관찰된 방문형 공개공지의 평균 이용자 수는 평균적으로 한 곳당 약 140명이며 시간당 약 35명의 이용자가 찾은 것으로 나타났다. 토요일의 이용자 수는 평균적으로 한 곳당 약 115명으로 시간당 약 30명이 공개공지를 찾은 것으로 나타나 평일 이용빈도가 전체 사례대상 공개공지 유형 중에서 가장 높다. 평일 대비 토요일 이용빈도를 살펴보면 토요일에도 평일의 80% 수준의 이용자가 찾는 것으로 나타났다. 전체 사례대상 공개공지의 토요일 이용빈도가 평일의 절반 이하 수준임을 감안하면 방문형 공개공지는 요일에 관계없이 고르게 이용되는 편이라 할 수 있다.

방문형 공개공지의 이용계층은 가까운 업무시설에서 들른 근무자, 인근 지역에 쇼핑을 하러 왔다가 휴식을 취하기 위해 방문한 일반인, 외국인 관

광객 등 다양한 계층의 사람들인 것으로 관찰되었다.

이용자 중 약 60%는 공개공지를 이용할 때 앉아서 이용하는 것으로 나타났다. 이것은 컴퓨터형 공개공지의 경우 약 72%의 이용자가 앉아서 공개공지를 이용하는 것에 비하면 낮지만, 상업적 근무지형은 약 50%, 근무지형은 약 44%의 이용자가 앉아서 이용한 것에 비교하면 높은 비율이다. 즉 주로 앉아서 공개공지를 이용하는 방문형 공개공지의 이용특징은 컴퓨터형 공개공지와 유사한 반면, 두 근무지형 공개공지와는 대조된다고 할 수 있다. 또한 공개공지를 앉아서 이용하는 사람과 서서 이용하는 사람은 주된 이용행태에 차이점이 나타났으며, 각 공개공지에 앉아 있는 사람의 비율을 살펴보면 그 공개공지의 대략적인 이용행태를 추측해볼 수 있다. 앉아서 이용하는 사람들은 주로 대화, 가벼운 취식, 지도보기, 핸드폰 사용하기, 책읽기 등의 행동을 하였으며, 서서 이용하는 사람들은 주로 대화를 하거나 흡연을 하였다.

특히, 공개공지를 서서 이용하는 사람은 앉아서 이용하는 사람보다 약 13%에서 많게는 18%가량 더 흡연을 하는 것으로 나타났다. 따라서 공개공지를 앉아서 이용하는 사람의 비율이 높은 방문형과 컴퓨터형 공개공지는 흡연률이 상대적으로 낮지만, 주로 서서 이용하는 사람의 비율이 높은 근무지형 공개공지는 높은 흡연률을 나타냈다.

방문형 공개공지의 이용자 중 약 75%는 두 명 이상의 그룹으로 공개공지를 찾은 것으로 나타났으며, 또한 인근에 대규모 업무시설이 있는 서울중앙우체국청사와 명동아르누보센텀의 공개공지의 경우는 점심시간을 전후로 하여 직장인으로 보이는 사람들이 식사를 하기 위해 공개공지에서 운영 중인 노천카페를 찾는 것으로 나타났다.

〈표 4-5〉 방문형 공개공지의 이용특성

	평일		토요일	
	방문형	전체유형 평균	방문형	전체유형 평균
한 곳당 이용자 수 (명)	141	47	116	21
선택적 활동자 수 (명)	37	14	49	8
사회적 활동자 수 (명)	105	33	68	13
한 곳당 앉은 사람 (명)	91	26	95	15
한 곳당 서있는 사람 (명)	51	21	21	5
흡연률	19%	34%	16%	21%

방문형 공개공지가 가장 활발하게 이용되는 시간대는 평일과 토요일이 다른 것으로 나타났다. 평일은 점심시간인 12시~1시 사이에 약 44명의 이용자가 관찰되어 가장 활발하게 이용되는 것으로 나타났다. 그러나 점심시간이 끝난 직후인 1시~2시 사이에 이용자가 가장 적었으며 오후 5시~7시 사이에 다시 이용자가 늘어나는 경향을 보였다. 또한 토요일은 시간대별 이용빈도 측면에서 별다른 특징을 보이지 않았는데, 이와 같은 특징은 방문형 공개공지 주변의 업무시설에서 발생한 이용자의 영향으로 추측된다. 김선아(2010)는 명동은 주간, 야간, 심야 시간대에 따라서 기능체의 활성화 정도가 다르게 나타나며,<sup>32)</sup> 주간에 가장 활성화되는 것은 일반 사무실이라고 하였다.<sup>33)</sup> 즉 주변에 많은 상업시설이 분포해있으며 그것의 영향을 강하게 받는다고 할 수 있는 방문형 공개공지도 평일 오후 12시를 전후한 시간대에는 사무실 등 업무시설에서 발생한 이용자의 비중이 크며, 일반 사무실 기능이 폐장하여 비활성화되는 오후 5시~7시 경에는 외부에서 쇼핑 및 식사 등을 위해 찾아온 이용자의 비중이 높아지는 것으로 추측할 수 있다.

32) 김선아, 앞에 든 논문, p. 62

33) 김선아, 앞에 든 논문, p. 66

### 3) 조성현황

방문형 공개공지는 4곳 중 3곳이 전면형이며, 1곳은 측면형이다. 방문형 공개공지의 평균 면적은 593m<sup>2</sup>로 평균값만으로 보면 모든 유형 중 가장 크지만, 이것은 서울중앙우체국청사의 공개공지 면적이 1752.3m<sup>2</sup>로 평균을 크게 웃돌기 때문으로 크게 유의하지 않다. 또한 방문형 공개공지 4곳의 접도면수는 평균 2.0면으로 쉼터형의 2.2면 다음으로 높은 것으로 나타났다. 가장 낮은 접도면수를 가진 근무지형 공개공지의 접도면수인 1.2면과 비교하여 보면 방문형 공개공지는 대체로 접근성이 좋은 형태로 구성되어 있다고 할 수 있다.

방문형 공개공지는 공개공지가 설치된 모든 건축물의 1층에 카페, 의류매장 등 상업시설들이 위치해 있으며, 이러한 상업시설들은 공개공지와 시각적·물리적으로 긴밀하게 연계되어 있다. 또한 2~5분 보행거리 내에 지하철역 출입구가 있다.

방문형 공개공지에 설치된 앉을 공간의 길이는 1곳당 약 3400cm로 평균적인 수준이었다. 그러나 앉을 공간 중 이동식 개인용 의자의 비중이 타 유형에 크게 높은 것으로 나타났으며, 한 곳당 평균 10.3개의 테이블이 설치되어 있는 점이 두드러지는데 이는 모두 옥외영업을 하는 카페, 편의점 등에 설치된 테이블이다. 현행법상 공개공지 내에서 이루어지는 노천카페 등 옥외영업은 허용되지 않음에도 불구하고 방문형 공개공지 4곳 중 2곳에서 옥외영업을 하고 있는 것으로 나타났다.

공개공지에 설치되는 노천카페 등 옥외영업은 장점과 단점이 뚜렷해 보인다. 전체 사례대상 공개공지 중 옥외영업이 이루어지고 있었던 공개공지는 총 5곳<sup>34)</sup>이었는데, 이 공개공지들은 거의 예외없이 이용하는 사람이 많았고 활기찬 분위기를 띠고 있었다. 그러나 한편으로 옥외영업은 누구에게나 개방되어있어야 할 공개공지를 점유하여 옥외영업에서 판매하는 서비스

---

34) B8, C1, C3, C6, C9, D14 5곳의 공개공지에서 공개공지에 면한 상업시설과 연계된 테이블 및 파라솔 등을 설치한 옥외영업이 관찰됨.

를 구매할 의향이 없는 사람의 이용을 막는 부정적인 면을 가지고 있다. 뉴욕의 경우는 노천카페의 설치를 제한적으로 허용함으로써 위의 장점을 이용하되 공공성을 최대한 확보하고자 하는 취지의 제도를 운영하고 있다.<sup>35)</sup>

방문형 공개공지에는 메사빌딩의 공개공지 한 곳을 제외하고 쓰레기통이 설치되어 있지 않았다. 뉴욕시의 공개공지 설치규정에 의하면 쓰레기를 수거할 수 있는 시설의 설치를 의무화하고 이것을 어메니티의 하나로 간주하고 있다. 그러나 본 연구의 사례대상 공개공지 47개를 대상으로 쓰레기통의 숫자와 흡연율의 상관관계를 분석하여 보면 상관계수 0.542로 쓰레기통의 숫자와 흡연율은 유의미한 상관관계가 있는 것으로 나타난다. 이것은 쓰레기통이 많으면 흡연율이 올라갈 가능성이 크다는 의미이며, 이밖에도 쓰레기통은 공개공지의 평균 바닥청소상태에도 좋지 않은 영향을 미치는 것으로 나타났다.

---

35) 뉴욕의 경우 허가를 받은 시설에 한해 공개공지 전면부의 30%를 넘지 않는 범위 내에서 노천카페의 설치 및 운영을 허용하고 있다. 또한 노천카페에 대한 구체적인 설치 기준을 제시하고 있으며, 최소 운영일수, 유지관리 등에 대한 기준을 마련하고 있다. (출처: 뉴욕 시청 홈페이지, <http://www.nyc.gov>)

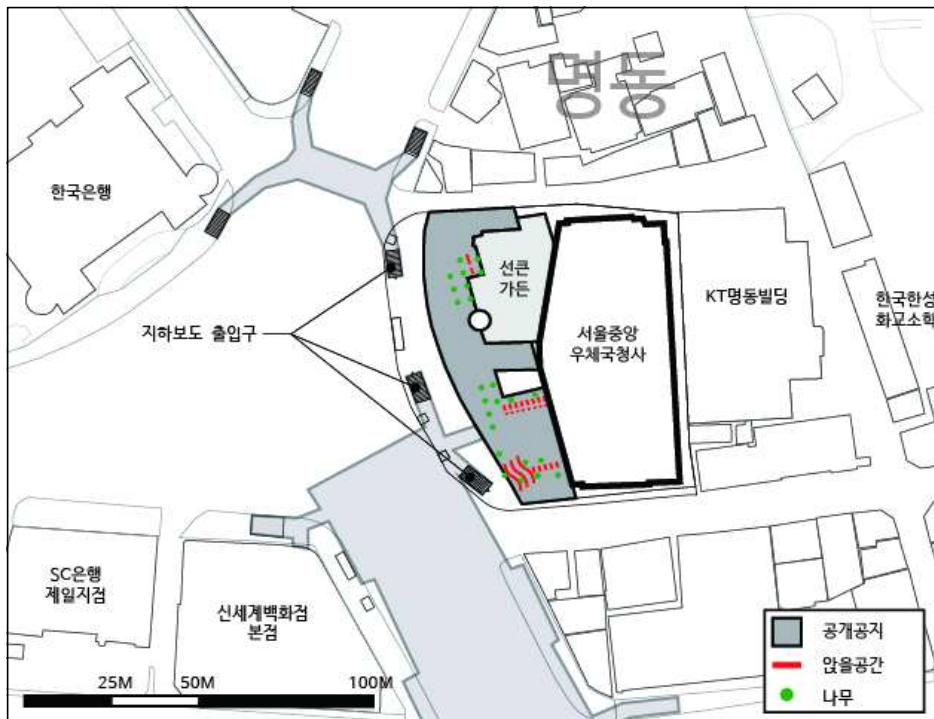
〈표 4-6〉 방문형 공개공지 물리적 조성현황

	B2	메사빌딩	B6	서울중앙우체국청사	B8	밀리오레 명동 - 동측	C1	명동아르누보센터
공개공지 면적 (m <sup>2</sup> )		254.1		1752.3		164.2		201.5
대지 내 위치		측면형		전면형		전면형		전면형
접도면수		2		3		1		2
단차 (cm)		0		0		100		16
지하철역까지의 거리 (m)		125		339		13		155
버스정류장까지의 거리 (m)		100		139		72		112
횡단보도까지의 거리 (m)		118		107		270		175
공개공지에 면한 1층시설 업종		상업		상업		상업 (노천카페)		상업 (노천카페)
앉을 공간 총연장 (cm)		7,300		8550		2250		2553.9
테이블 수		0		0		20		21
그늘의 종류		건물		나무		건물		차양
그늘의 범위		부분		부분		전체		부분
바닥청소상태		하		하		중		중
시설청소상태		중		상		상		상
쓰레기통 수		2		0		0		0

#### 4) 대표사례

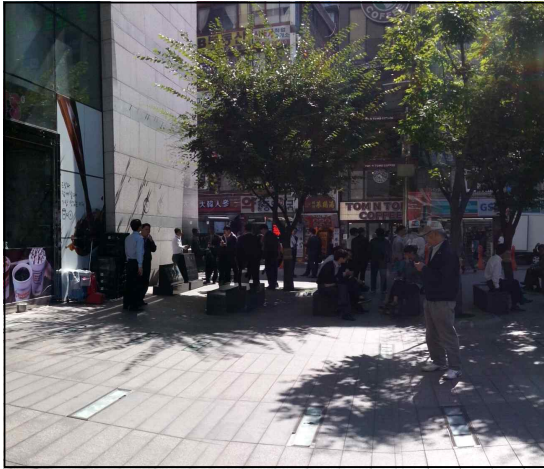
J,Kayden이 정의한 뉴욕의 목적형 공개공지는 음식 서비스, 공공예술, 정기적인 프로그램, 공중화장실, 공개공지에 면한 상업시설, 수공간, 풍부한 앉을 공간, 테이블, 나무 등 조경 등의 어메니티 요소 둘 이상이 복합적으로 제공되는 곳이다. 반면 대상지의 방문형 공개공지 중 불법으로 운영되고 있는 노천카페를 제외하면 앞서 뉴욕시의 목적형 공개공지 기준에 부합하는 어메니티를 제공하는 공개공지는 많지 않았다. 그중 서울중앙우체국청사의 공개공지는 풍부한 앉을 공간, 공개공지에 면해 있으나 옥외영업을 하지 않는 카페, 나무 및 그로인해 생기는 그늘 등을 골고루 갖추고 있으며, 직접

면해있는 카페 외에도 주변에 위치한 많은 상업시설이 위치해 있다. 또한 노천카페 등 일반인의 접근을 막을만한 시설이 설치되어 있지 않아서 직장인을 포함하여 다양하고 많은 사람들이 이용하며 폭넓은 이용행태가 관찰된다. 방문형 공개공지를 잘 설명해주는 사례라고 볼 수 있다.



〈그림 4-4〉 서울중앙우체국청사 공개공지

서울중앙우체국청사 평일 오후 12시경



서울중앙우체국청사 평일 오후 4시경



서울중앙우체국청사 토요일 오후 6시경



<그림 4-5> 서울중앙우체국청사의 평일/토요일 이용행태



## (2) 상업적 근무지형 공개공지

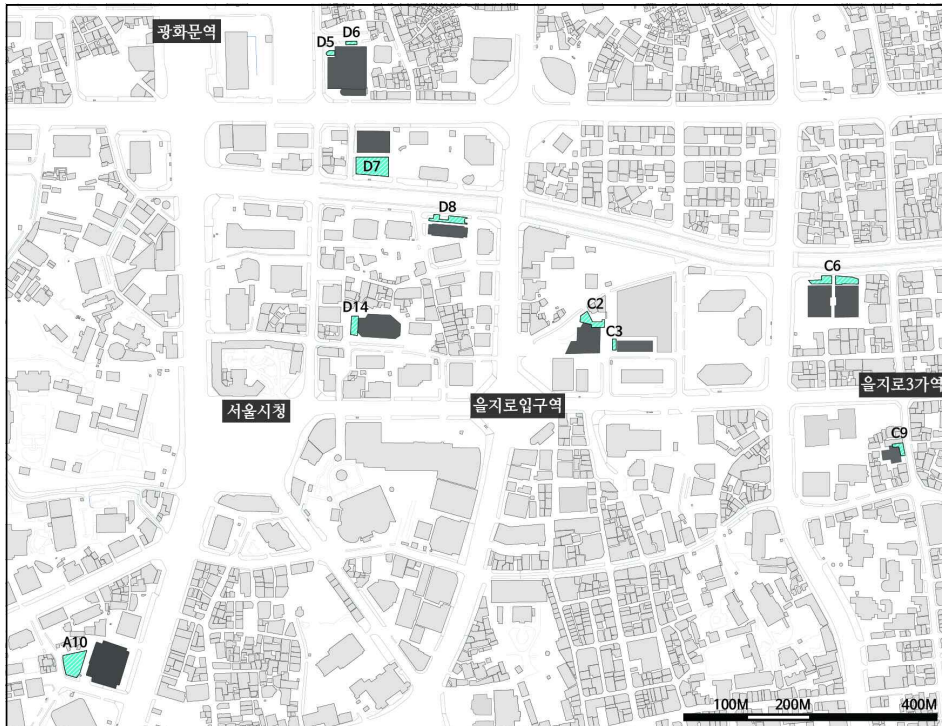
### 1) 개괄

상업적 근무지형 공개공지는 총 10곳으로 공개공지 주변 50m 안에 위치한 1층시설 중 많은 곳에 상업용도의 업종이 입지해 있으며, 주로 공개공지가 설치된 곳의 주변 지역에 근무하는 직장인 등 공개공지에서 가까운 곳에 머무르는 사람이 휴식 및 사교, 흡연 등을 목적으로 이용하는 공개공지이다.

이 유형의 공개공지 주변에는 대규모 업무시설이 위치해 있는 경우가 많으며, 그러한 업무시설 1층에는 카페, 음식점, 편의점 등 편의품을 주로 취급하는 상업시설이 입지해 있다. 또한 주변 50m 반경 내에 작은 필지 규모를 가진 편의품 중심의 상업시설이 위치해 있는 경우가 대부분이다.

평일 이용자 수의 평균을 살펴보면 방문형 공개공지의 70% 수준으로 이용자가 많으나, 각 공개공지를 개별적으로 살펴보면 같은 상업적 근무지형 공개공지 유형 안에서도 이용자 수의 편차가 큰 편이다. 또한 상업적 근무지형 공개공지는 주 이용자가 인근지역의 직장인 등 근무자이므로 점심시간인 오후 12시~1시를 전후하여 가장 이용 빈도가 높고 시간이 지날수록 이용자가 감소하는 경향이 있어서 오후 6시~7시 사이에는 점심시간 이용자 수의 50% 이하로 이용자가 줄어든다. 또한 이 유형의 공개공지는 토요일의 이용빈도가 평일에 비교해 큰 폭으로 떨어지는데 이것이 방문형 공개공지와의 두드러진 차이점이라고 볼 수 있다.

본 연구에서 정리한 상업적 근무지형 공개공지를 J. Kayden이 정의한 뉴욕의 근린생활형 공개공지와 비교해보면 공개공지에서 인접한 지역에 머무르는 사람이 주로 이용한다는 점에서는 같지만 이용행태의 측면에서는 뉴욕시의 근린생활형 공개공지보다 단순하다. 대상지의 상업적 근무지형 공개공지는 이용행태가 다양하지 않으며 흡연이 큰 비중을 차지한다.



〈그림 4-6〉 상업적 근무지형 공개공지의 위치

## 2) 이용행태

현장관찰조사를 통해 조사된 상업적 근무지형 공개공지의 이용자 수는 평일의 경우 한 곳당 약 98명이며, 토요일의 경우 한 곳당 약 23명인 것으로 나타났다. 즉 평일의 이용빈도는 대상지의 여러 가지 공개공지 유형 중 방문형 공개공지 다음으로 높았으나, 토요일은 평일의 1/4 수준의 이용자만이 공개공지를 찾은 것으로 나타났다. 앞서 서술한 방문형 공개공지의 경우 토요일의 이용 빈도가 평일의 80% 가량인 점과 비교되는 부분이다.

상업적 근무지형 공개공지는 이후 설명할 근무지형 공개공지와 유사하게 주로 인근지역의 직장인이 이용하는 것으로 보였으며, 이용행태가 비교적 단순한 것으로 나타났다. 상업적 근무지형 공개공지의 이용자 중 약 42%가 흡연을 하는 것으로 나타났으며, 흡연을 하지 않는 이용자 중 상당수가 흡연자와 동행하여 공개공지를 찾은 것으로 보아 흡연과 관련된 행태가 대표

적인 이용행태라고 보기에 무리가 없을 것으로 판단된다. 이것은 최근 건물 내에서의 흡연이 금지됨에 따라서 흡연할 장소를 찾아 외부로 나선 직장인 등이 주된 이용계층이기 때문으로 생각된다.

또한 앞서 서술하였듯 흡연과 공개공지를 서서 이용하는 행태는 관련이 깊은데, 상업적 근무지형 공개공지의 이용자 중 절반 이상이 서서 공개공지를 이용하는 것으로 나타났다. 상업적 근무지형 공개공지와 그 밖의 다른 공개공지 유형은 앉을 공간의 길이 측면에서 통계적으로 유의미한 차이가 없는 것으로 조사되었기 때문에, 각 유형별로 앉아서 이용하는 사람과 서서 이용하는 사람의 비율이 다르게 나타나는 것은 상업적 근무지형 공개공지에서 일어나는 행태가 주로 흡연과 관련이 크기 때문인 것을 반증한다고 할 수 있다.

〈표 4-7〉 상업적 근무지형 공개공지의 이용특성

	평일		토요일	
	상업적 근무지형	전체평균	상업적 근무지형	전체평균
한 곳당 이용자 수 (명)	98	47	23	21
선택적 활동자 수 (명)	26	14	8	8
사회적 활동자 수 (명)	72	33	15	13
한 곳당 앉은 사람 (명)	48	26	15	15
한 곳당 서있는 사람 (명)	51	21	8	5
흡연률	42%	34%	30%	21%

### 3) 조성현황

상업적 근무지형 공개공지는 총 10곳이며 그중 4곳이 전면형, 3곳이 측면형, 3곳이 후면형으로 전면형보다 측면형과 후면형의 비율이 높으며, 평균 공개공지 면적은 389.5m<sup>2</sup>이다. 상업적 근무지형 공개공지의 평균 접도면수는 1.7면인데, 유사한 이용행태를 가진 근무지형 공개공지의 접도면수인 1.3면과 통계적으로 유의미한 차이<sup>36)</sup>를 보인다.

상업적 근무지형 공개공지가 설치된 건축물 10동 중 9동에는 상업시설이 위치해있으며 그 중 6곳은 상업시설이 공개공지에 면하여 직접 출입이 가능하였다. 방문형 공개공지의 경우에서도 나타나듯 공개공지와 밀접하게 연계되어 있거나 직접 면하여 출입이 가능한 상업시설의 존재는 공개공지의 이용을 부추기는 긍정적인 효과를 가지는 것으로 생각된다.

상업적 근무지형 공개공지에 설치된 앉을 공간의 길이는 1곳 당 약 2700cm으로 앉을 공간의 길이 측면에서 타 유형의 공개공지와 통계적으로 유의미한 차이는 없는 것으로 나타났다. 그러나 이용자가 가장 많은 침두시간대의 1인당 앉을 공간 길이는 1인당 약 90cm로 전체 공개공지 유형 중 가장 짧은 것으로 나타났다. 그러나 이것을 상업적 근무지형 공개공지에 앉을 공간을 확충할 필요가 있는 것으로 단정하기에는 무리가 있는 것으로 판단된다. 그 이유는 유사한 이용행태를 보이는 근무지형 공개공지의 경우 침두시간대에도 1인당 약 2m의 앉을 공간이 제공되어 있음에도 이용자의 절반 이상이 서서 공개공지를 이용하고 있기 때문이다. 즉 사례대상 공개공지 중 일부는 많은 수의 이용자가 의도적으로 공개공지를 서서 이용하는 경향이 있는 것으로 볼 수 있는데, 이를 통해 공개공지의 설치기준을 마련함에 있어서 주 이용계층과 이용행태를 고려한 기준을 마련할 필요가 있음을 알 수 있다.

또한 상업적 근무지형 공개공지에 설치된 쓰레기통의 개수는 1곳 당 평균 3.8개로 전체 유형 중 가장 많은 쓰레기통이 있는 것으로 조사되었다. 앞서 살펴보았듯 쓰레기통의 숫자와 흡연률은 상관관계<sup>37)</sup>가 있으며 상업적 근무지형의 공개공지는 흡연률이 높음을 확인할 수 있다.

36) t-검정 결과, 두 집단은 신뢰수준 95% 수준에서 통계적으로 서로 다른 집단임

37) 흡연율과 쓰레기통 수 사이의 상관계수는 0.542로 신뢰수준 95% 수준에서 유의미한 상관관계가 있음

〈표 4-8〉 상업적 근무지형 공개공지 물리적 조성현황

	A10	C2	C3	C6	C9	D5	D6	D7	D8	D14
공개공지 면적 (m <sup>2</sup> )	1,000	510.9	192.5	945.8	280.7	83.9	58	283.2	234	306
대지 내 위치	후면형	측면형	측면형	전면형	전면형	측면형	후면형	전면형	전면형	측면형
접도면수	2	2	2	2	1	1	1	1	2	3
단차(cm)	80	45	24	85	0	64	0	80	50	0
지하철역까지의 거리(m)	83	153	210	272	92	265	301	319	172	277
버스정류장까지의 거리(m)	141	180	258	11	139	128	122	11	166	227
횡단보도까지의 거리(m)	152	138	220	57	55	72	114	67	66	66
공개공지에 면한 1층시설 업종	없음	로비	상업	상업	상업	상업	없음	없음	상업/업무	상업
앞을 공간 총연장(cm)	5,750	1,600	2,260	5,000	1,715	1,100	1,260	2,780	3,417	2,590
테이블 수	0	0	2	6	7	0	0	2	3	8
그늘의 종류	건물 그림자	건물 그림자	없음	건물 그림자	건물 그림자	건물 그림자	건물 그림자	차양 그림자	건물 그림자	없음
그늘의 범위	전체	전체	없음	전체	부분	전체	전체	부분	전체	없음
바닥청소상태	상	중	하	상	하	하	하	중	상	하
시설청소상태	상	상	중	상	하	중	상	상	상	중
쓰레기통 수	16	3	2	0	0	1	2	11	0	3

#### 4) 대표사례

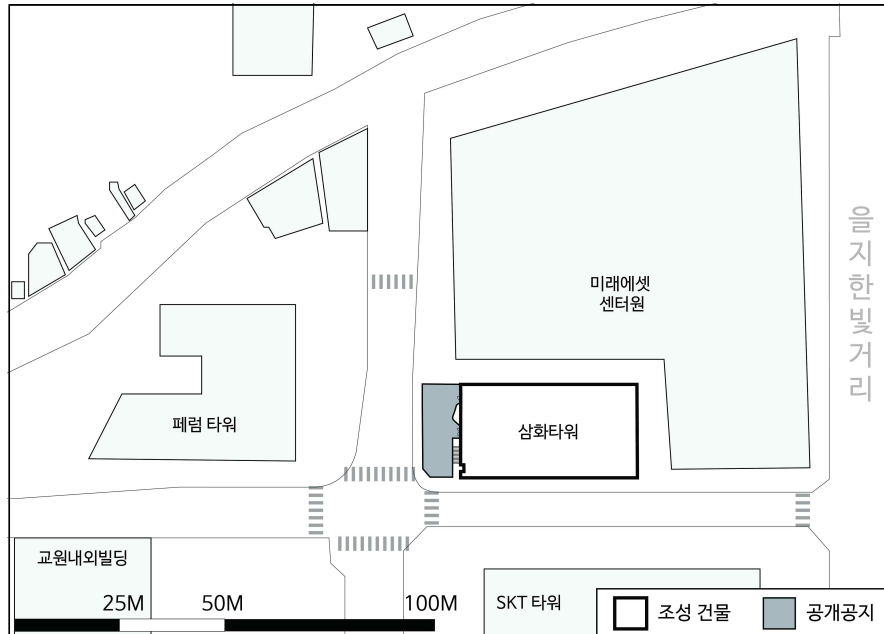
사례대상지의 상업적 근무지형 공개공지는 공개공지 조성건물 혹은 주변의 건물이 대규모 업무시설인 경우가 많으며 주된 이용자는 대체로 이러한 업무시설에서 발생한다. 업무시설 1층에는 카페, 음식점, 편의점 등 개인서비스 중심의 상업시설이 입지해 있는 경우가 많다.

삼화타워의 공개공지 또한 위의 조건을 잘 보여주고 있다. 공개공지 주변으로는 미래에셋 센터원, 페럼 타워, 삼화타워, SKT 타워 등 큰 규모의 업무시설이 위치하고 있으며 이러한 건물의 저층부, 특히 1층과 지하층에 음식점, 카페 등과 같은 상업시설이 다수 위치하고 있다. 또한 50m 범위에서 조금 벗어난 거리에는 슈퍼마켓, 분식점 등이 입지하고 있는 소규모 필지의 오래된 도시조직이 일부 남아있다.

이용행태를 살펴보면 평일 이용자의 약 60%, 토요일 이용자의 약 75%가 흡연을 하고 있으며 비흡연자 또한 흡연 중인 사람과 대화를 하고 있거나 동행한 경우가 많았다. 평일에 관찰된 이용자는 150명가량인 것에 반해 토요일에는 총 12명의 이용자만이 공개공지를 찾은 것으로 나타나서 토요일의 이용빈도 감소폭이 크다.



〈그림 4-8〉 삼화타워 공개공지의 평일/토요일 이용행태



〈그림 4-7〉 삼화타워 공개공지

### (3) 근무지형 공개공지

#### 1) 개괄

사례대상 공개공지 중 근무지형에 해당하는 공개공지는 총 11곳이다. 이 유형은 주변 반경 50m내 건축물1층에 상업적인 용도를 가진 시설이 입지하지 않거나 소수 입지하는 공개공지이며, 주로 공개공지가 설치된 곳의 주변 지역에 근무하는 직장인 등이 업무시간에 휴식 및 사교, 흡연 등을 목적으로 이용하는 유형이다.

근무지형은 공개공지 주변에 위치한 상업적 용도의 1층시설의 수, 평일의 이용빈도를 제외하면 상업적 근무지형 공개공지와 여러모로 유사한 것으로 나타났다. 근무지형 공개공지 역시 상업적 근무지형과 마찬가지로 주변에 대규모 업무용 건물이 위치해 있는 경우가 많지만, 상업적 용도의 1층 시설은 1개 공개공지 당 1~3개 사이로 매우 적게 분포해 있다. 이 유형의 공개공지의 주 이용자는 상업적 근무지형 공개공지와 마찬가지로 인근지역

의 직장인 등 근무자인 것으로 나타났는데, 평일 이용빈도가 높은 상업적 근무지형 공개공지와는 다르게 평일 이용빈도와 토요일 이용빈도가 모두 낮은 편인 것으로 나타났다.

본 연구에서 정리한 근무지형 공개공지는 J. Kayden이 정의한 뉴욕의 근린생활형 공개공지와 유사한데, 둘을 비교해보면 공개공지에서 인접한 지역에 머무르는 사람이 주로 이용한다는 점에서는 같지만, 사례대상 공개공지는 직장인이 주 이용자이며, 이용행태의 측면에서 뉴욕시의 근린생활형 공개공지보다 단순하다. 뉴욕시의 근린생활형 공개공지는 사고, 어린이 돌보기 및 개인의 휴식활동이 일어나는 곳이지만 대상지의 근무지형 공개공지의 주된 이용행태는 흡연으로 전체 이용자의 절반가량이 공개공지에서 흡연을 하는 것으로 조사되었다.



〈그림 4-9〉 근무지형 공개공지의 위치



## 2) 이용행태

현장관찰조사를 통해 조사된 근무지형 공개공지의 이용자 수는 평일의 경우 한 곳당 약 32명이며, 토요일의 경우 한 곳당 약 7명인 것으로 나타났다. 즉 타 유형과 비교하였을 때 평일과 토요일 모두 이용빈도가 낮은 것으로 나타났다.

근무지형 공개공지 역시 상업적 근무지형과 마찬가지로 주로 인근지역의 직장인이 주된 이용자인 것으로 생각되며, 이용자의 약 72%는 2명 이상의 그룹으로 방문해서 대화를 하는 행태를 보였다. 그 외에는 앉아서 휴식을 취하거나 핸드폰을 이용하였다. 근무지형 공개공지의 이용행태에서 가장 두드러지는 행태는 흡연으로 이 역시 상업적 근무지형 공개공지와 유사하다. 근무지형 공개공지의 평일 이용자의 약 50%, 토요일 이용자의 약 41%가 흡연을 하는 것으로 나타났다. 또한 흡연을 하지 않는 이용자 자의 상당수는 흡연을 하고 있는 사람과 동행하여 공개공지를 찾은 것으로 보아 흡연에 관련된 행태가 대표적인 것으로 관찰되었다.

이와 관련하여 근무지형 공개공지를 이용하는 사람의 약 60%가 서서 이용하고 있었는데, 가장 대조적인 쉼터형 공개공지의 경우 서서 이용하는 사람의 비율이 30% 미만인 것과 비교해 보면 그 차이가 크다고 할 수 있다. 즉 흡연과 관련된 행태가 지배적인 유형의 공개공지는 타 유형에 비해 앉을 공간의 중요성이 상대적으로 떨어진다고 할 수 있는데, 이는 다음과 같은 두 가지 이유로 설명될 수 있다. 첫째, 이 유형의 공개공지가 가장 사람이 붐비는 시간에도 1인당 약 2m의 앉을 공간이 제공되는 등 앉을 공간을 충분한 것으로 나타났기 때문에 원한다면 모든 이용자가 앉을 공간을 충분히 찾을 수 있음에도 이용자의 절반 이상이 서서 공개공지를 이용하고 있다는 점이다. 둘째, 해당 유형 공개공지 이용자 중 앉아있는 사람의 흡연율은 23%이며 서있는 사람의 흡연율은 42%로 나타났다. 같은 맥락에서 전체 사례대상 공개공지를 대상으로 흡연율과 서서 이용하는 사람의 비율의 상관관계를 분석해보면 상관계수 0.602로 유의미한 상관관계가 있다. 즉 흡연을

하는 사람들은 앉을 공간이 있을 때에도 이를 잘 이용하지 않는 경향이 있으며, 상당수의 이용자는 의도적으로 공개공지를 서서 이용하는 것이라고 추측해볼 수 있다.

〈표 4-9〉 근무지형 공개공지의 이용특성

	평일		토요일	
	근무형	전체평균	근무지형	전체평균
한 곳당 이용자 수 (명)	31	47	7	21
선택적 활동자 수 (명)	9	14	3	8
사회적 활동자 수 (명)	22	33	4	13
한 곳당 앉은 사람 (명)	14	26	4	15
한 곳당 서있는 사람 (명)	17	21	3	5
흡연률	51%	34%	41%	21%

### 3) 조성현황

근무지형 공개공지는 총 11곳이며, 일반적인 특징은 다음과 같다. 이 유형의 공개공지가 설치된 건축물의 평균 연면적은 62,383.4m<sup>2</sup>이며 전면형이 7곳, 측면형이 4곳이다. 평균 공개공지의 면적은 430.49m<sup>2</sup>로 전체 사례대상 공개공지 면적의 평균값인 405.9m<sup>2</sup>에 가깝다.

근무지형 공개공지의 평균 접도면수는 1.18면으로 전체 유형 중 가장 적은 면의 도로에 접하고 있는 것으로 나타났는데, 이는 방문형 및 쉼터형 공개공지의 절반 수준이며, 같은 근무지형인 상업적 근무지형의 접도면수인 1.7면접도와도 통계적으로 유의미한 차이를 보인다. 또한 보도와의 평균 단차가 70.4cm로 가장 높는데, 근무지형을 제외한 공개공지의 평균 단차의 약 2배에 해당한다. 즉 근무지형 공개공지는 전반적으로 접근성이 좋지 않다고 할 수 있다.

근무지형 공개공지와 직접 연계된 시설의 업종은 다양한 편이었으며, 바닥 및 시설의 청소상태가 모두 양호한 편이었는데, 흡연률이 높은 공개공지는 대체적으로 바닥청소상태가 좋지 않은 것으로 나타난 점<sup>38)</sup>에 비추어보

아, 근무지형 공개공지는 지속적인 관리가 이루어지고 있는 것으로 추측된다. 또한 평균 2.45개의 쓰레기통이 설치되어 있었는데 앞서 서술하였듯이 쓰레기통은 전체 유형 중 두 근무지형 유형 즉, 상업적 근무지형과 근무지형 공개공지에 집중적으로 설치가 되어 있는 것으로 나타났다.

〈표 4-10〉 근무지형 공개공지 물리적 조성현황

	A2	A3	A4	A5	A7	B5	B9	D1	D15	D16	D17
공개공지 면적(m2)	293	1094.1	130.9	561.4	400	450	521.52	597.4	48.94	74.76	563.3
대지 내 위치	측면형	전면형	측면형	측면형	전면형	전면형	전면형	전면형	측면형	전면형	전면형
접도면수	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1
단차(cm)	96	0	128	0	256	26	0	100	208	30	30
지하철역까지의 거리(m)	323	318	293	271	333	360	256	498	120	122	156
버스정류장까지의 거리(m)	89	107	68	137	117	126	67	81	75	17	22
횡단보도까지의 거리(m)	21	10	15	185	14	68	26	23	43	44	74
공개공지에 면한 1층시설업종	업무(우체국)	없음	없음	상업(카페)	업무(로비)	없음	로비	로비	로비	없음	없음
앞을 공간충연장(cm)	3,810	1,150	1,291	2,178	3,565	2,694	3,954	2,661	426	938	2,444
테이블 수	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
그늘의 종류	건물	차양	건물	건물	없음	나무	나무	건물	건물	나무	없음
그늘의 범위	전체	부분	전체	부분	없음	부분	부분	전체	전체	부분	없음
바닥청소 상태	중	상	상	상	상	중	상	상	중	하	중
시설청소 상태	상	하	상	상	상	중	상	상	중	하	상
쓰레기통	11	2	0	0	0	0	0	0	4	4	6

#### 4) 대표사례

주변에 상업시설이 없거나 적으며, 평일과 주말 모두 이용자가 적은 편이고, 흡연에 관련된 행태가 두드러지는 근무지 유형의 특징은 우리빌딩의

38) 흡연율과 바닥청소상태의 상관관계는 상관계수 -0.38로 신뢰수준 99%에서 유의함

양편에 필로티 형태로 조성된 공개공지에서 잘 드러난다.

우리빌딩의 공개공지는 주로 정장차림 혹은 단정한 캐주얼 차림의 직장인이 흡연을 하거나 대화를 나누기 위해 찾는 것으로 관찰되었다. 이용자의 대부분은 공개공지가 설치된 건물에서 발생한 이용자인 것으로 판단되며, 평일에 비해 토요일의 이용빈도가 크게 낮아져 눈에 띄기 한산해진다. 공개공지의 둘레를 따라서 길게 배치된 화단의 경계에 앉을 공간이 많이 제공되어 있었으나, 공개공지 입구 부분의 일부를 제외하면 거의 이용이 이루어지지 않았으며, 대부분의 이용자는 공개공지의 안쪽 깊숙한 곳에 배치된 쓰레기통 주변에서 머무는 것으로 관찰되었다.



〈그림 4-10〉 우리빌딩 공개공지



〈그림 4-11〉 근무지형 공개공지의 평일/토요일 이용행태

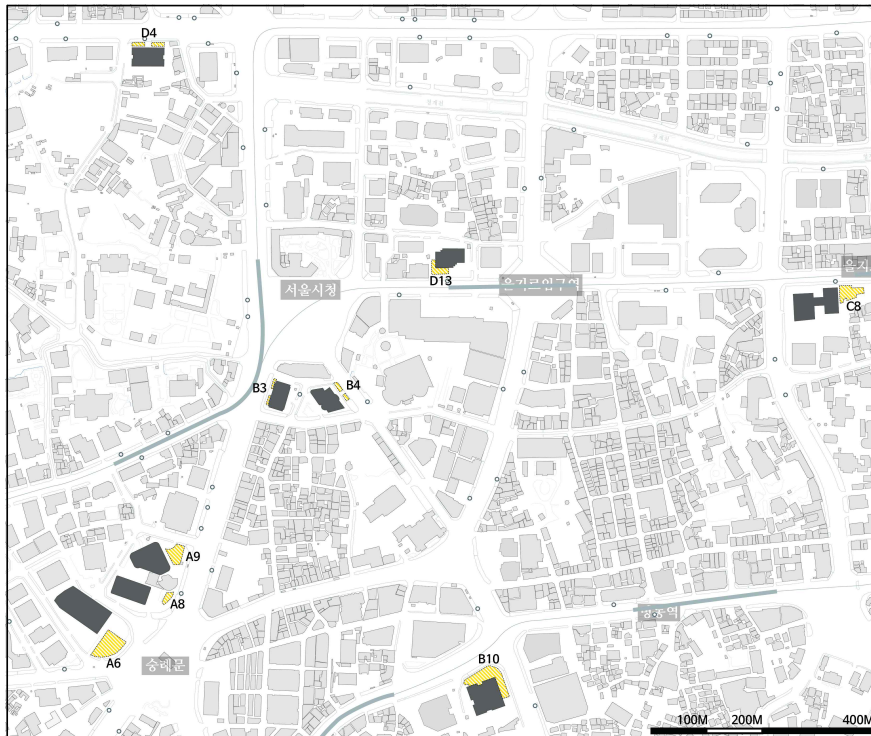
#### (4) 쉼터형(틈새형) 공개공지

##### 1) 개괄

사례대상 공개공지 중 쉼터형에 해당하는 공개공지는 총 9곳이다. 쉼터형은 주요 대중교통수단 및 횡단보도·지하도와 가까운 곳에 위치해있으며 주로 인근을 지나가던 보행자가 잠시 멈춰 휴식을 취하는 이용행태가 나타나는 공개공지이다. 쉼터형 공개공지는 대상지의 다른 공개공지 유형들과는 달리 주변건축물 1층에 위치한 시설과 밀접한 관계를 맺고 있는 곳이 드물며, 혼자서 이용하는 사람의 비중이 큰 유형이다.

본 연구에서 정리한 쉼터형 공개공지는 J. Kayden이 정의한 뉴욕의 틈새형(Hiatus) 공개공지와 가장 유사하다. 뉴욕의 틈새형 공개공지는 보행자들이 잠시 머무르는 공간으로 보도에 접한 작은 공간에 앉을 공간 등의 기

본적 기능을 수용할 시설이 설치된 공간이다.<sup>39)</sup> 대상지의 쉼터형 공개공지는 이러한 특징 외에 대중교통수단 및 블록간의 이동을 위해 거쳐야하는 시설과 가까운 곳에 설치되어 있으며, 약 40% 가량의 이용자가 동행인 없이 혼자서 공개공지를 이용한다는 점이 특징이라 할 수 있다.



〈그림 4-12〉 쉼터형 공개공지의 위치

39) 이상민(2012). 『도시 공공공간 확보 및 질적 향상을 위한 공개공지 제도 개선방안 연구』. 건축도시공간 연구소. p. 104

## 2) 이용행태

현장관찰조사를 통해 조사된 쉽터형 공개공지의 이용자 수는 평일의 경우 한 곳당 약 23명이며, 토요일의 경우 한 곳당 약 13명인 것으로 나타났다. 근무지형 공개공지와 비교하면 평일 이용빈도는 근무지형보다 약간 낮으며 토요일의 이용빈도는 근무지형보다 높은 편이다.

쉽터형 공개공지는 방문형 공개공지와 마찬가지로 특정할 수 없는 다양한 종류의 사람이 이용하는 것으로 관찰되었다. 또한 약 70%의 이용자가 앉아서 공개공지를 이용하는 것으로 나타나, 앉는 행위가 공개공지의 이용의 주된 목적일 것으로 추측된다. 쉽터형의 공개공지의 평일 흡연률은 10% 미만으로 전체 공개공지 유형 중 가장 낮은 것으로 나타났다.

쉽터형 공개공지의 이용특성 중 눈에 띄는 2가지 특징은 토요일에도 평일의 약 56%수준의 이용자가 찾는다는 점과 혼자서 이용하는 사람의 비중이 타 유형보다 크다는 점이다. 이러한 2가지 특징은 쉽터형 공개공지가 대중교통시설 혹은 횡단보도와 가까운 곳에 위치하며 보도와 긴밀하게 연계된 형태로 구성되어 있다는 점에서 기인하는 바가 크다고 판단된다. 즉 쉽터형 공개공지는 버스정류장, 지하철역 출입구, 횡단보도 및 지하도 출입구 등 그 지역을 오고가는 사람이라면 누구나 필수적으로 이용해야하는 시설의 주변에서 보행 중 잠시 들르기 좋은 형태로 조성이 되어 있다.

〈표 4-11〉 쉽터형 공개공지의 이용특성

	평일		토요일	
	쉽터형	전체평균	쉽터형	전체평균
한 곳당 이용자 수 (명)	23	47	13	21
선택적 활동자 수 (명)	10	14	5	8
사회적 활동자 수 (명)	13	33	8	13
한 곳당 앉은 사람 (명)	17	26	10	15
한 곳당 서있는 사람 (명)	6	21	3	5
흡연률	7%	34%	6%	21%

### 3) 조성현황

쉼터형 공개공지 9곳 중 4곳은 전면형이며 3곳은 모퉁이형이고, 측면형은 2곳으로 타 유형에 비해 모퉁이형의 비중이 크다. 평균 공개공지 면적은  $506.94\text{m}^2$ 으로 방문형 다음으로 크지만, 유형 내 편차가 큰 편으로 공개공지의 면적 항목에는 뚜렷한 특징이 없는 것으로 나타났다.

쉼터형 공개공지의 평균 접도면수는 2.2면으로 타 유형 공개공지의 평균인 1.54면보다 크게 많으며 통계적으로도 유의하다. 또한 쉼터형 공개공지와 그 밖의 타 유형은 평균 단차에서도 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 쉼터형의 평균 단차는 3.56cm로 사실상 보도와의 단차가 없는 반면, 타 유형의 평균 단차는 55.45cm로 나타났다.

쉼터형 공개공지는 주요대중교통시설 및 횡단보도 중 어느 하나와 가까운 곳에 위치하는 경향이 있으나, 그 중 어느 것이 가까이 위치하고 있는 시설인가는 각 공개공지마다 다르다. 그래서 전체 사례대상 공개공지를 대상으로 지하철역, 버스정류장, 횡단보도 중 해당 공개공지와 가장 가까운 곳에 위치한 것까지의 거리를 조사하여 쉼터형과 타 유형을 비교분석해보았다. 그 결과, 쉼터형은 주요대중교통시설 및 횡단보도 중 어느 하나와의 거리가 타 유형에 비해 가까우며, 그것은 횡단보도까지의 거리인 경우가 가장 많은 것으로 정리되었다. 즉 쉼터형 공개공지는 타 유형에 비해 보도 및 도로와 보다 더 긴밀하게 연계되어 있으며, 대중교통수단 및 횡단보도와 긴밀하게 연계되어 있는 것으로 정리할 수 있다.

쉼터형 공개공지와 직접 연계된 시설 항목에서 9곳 중 3곳은 공개공지가 설치된 건축물로 직접 출입할 수 있는 출구가 없는 것으로 나타났다. 또한 5곳은 로비를 거쳐야 건축물 1층에 설치된 다른 시설로 접근할 수 있는 것으로 나타나, 전반적으로 쉼터형 공개공지는 그것이 설치된 건축물과 연계가 없거나 약한 것으로 나타났다.

쉼터형 공개공지는 바닥 및 시설의 청소상태 모두 전체 공개공지 유형 중 가장 양호한 것으로 나타났는데, 이는 통계적으로도 유의미한 수준의 차



이인 것으로 나타났다. 또한 쓰레기통이 설치된 곳이 없는 것으로 조사되었다.

〈표 4-12〉 신타형 공개공지 물리적 조성현황

	A6	A8	A9	B3	B4	B10	C8	D4	D13
공개공지 면적 (m <sup>2</sup> )	1279	120	1,000	229	180	443.8	469.5	243.2	598
대지 내 위치	모퉁이	측면형	모퉁이	전면형	전면형	측면형	모퉁이	전면형	전면형
접도면수	2	1	2	3	3	3	3	2	1
단차	0	0	0	0	0	32	0	0	0
지하철역까지의 거리 (m)	341	337	239	8	161	197	14	157	115
버스정류장까지의 거리 (m)	93	23	64	80	111	148	36	8	10
횡단보도까지의 거리 (m)	32	16	27	30	8	14	14	113	133
면한 건축물 1층시설 업종	없음	없음	로비	없음	로비	로비	로비	로비	로비
앞을 공간	19,332	765	1,500	900	6,900	6,016	5,252	2,700	2,251
테이블	0	0	4	0	0	0	0	0	0
그늘의 종류	없음	없음	없음	나무	건물	건물	나무	건물	건물
그늘의 범위	없음	없음	없음	부분	전체	전체	부분	전체	전체
바닥청소상태	상	상	상	중	상	상	상	상	상
시설청소상태	상	상	상	중	상	상	상	상	상
쓰레기통	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### 4) 대표사례

한화손해보험본사의 공개공지는 2호선과 1호선이 만나는 시청역의 7번 출구 바로 앞에 위치해있다. 공개공지는 조성건물의 전면의 출입구를 가운데 두고 둘로 나뉘어 양쪽으로 보도에 면하여 길게 조성되어있다. 보도와의

단차가 없으며 포장 재질 또한 보도와 같은 재료로 마감되어 있어서 사실상 공개공지와 보도의 구분이 없는 형태로 구성되어 있다. 둘로 나뉜 공개공지의 중간에 시청역 7번 출구가 위치해있어서 오고가는 사람이 많다. 반면 한화손해보험본사 건물과 공개공지가 맞닿는 면은 모두 벽으로 처리되어 있으며, 외부에서 내부가 보이지 않아 건물과의 연계는 좋지 않다. 그렇기 때문에 시간대에 따라 약간의 차이는 있지만 직장인과 같은 특정계층보다는 대체로 보행 중이던 다양한 계층의 사람들이 쉽게 접근해 앉아서 쉬어가는 행태를 볼 수 있다.

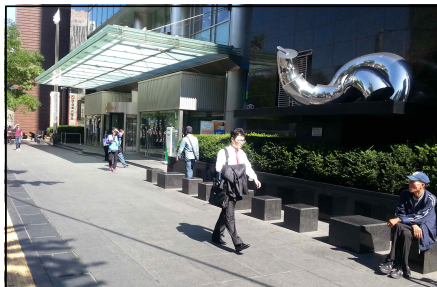
Jerold Kayden이 정리한 뉴욕의 틈새형 공개공지와 유사하게 한화손해보험본사의 공개공지에는 다양한 어메니티가 제공되어 있다고 보기 어려우며, 단순한 형태의 볼라드가 주를 이루는 앉을 공간과 나무에 의한 그늘 등 기본적인 요소만이 제공되어 있다. 즉 한화손해보험본사의 공개공지는 보도와 밀접한 형태로 조성된 점, 대중교통시설에 가까이 위치한 점 등 입지적인 요인이 공개공지 자체가 가진 한정된 어메니티를 보완해주고 있는 것으로 판단된다.

이용행태를 살펴보면 이용자의 약 70% 가량이 혼자서 공개공지를 찾아온 것으로 관찰되었는데 이들은 주로 핸드폰을 보거나 지나가는 다른 행인을 구경하는 행태를 보였다. 또한 공개공지 내에서 담배를 피우는 사람은 거의 관찰되지 않았는데 이는 보도와 구분되지 않아서 공공장소로서의 성격이 강조된 형태로 조성된 이 공개공지의 특징 때문인 것으로 추측된다.



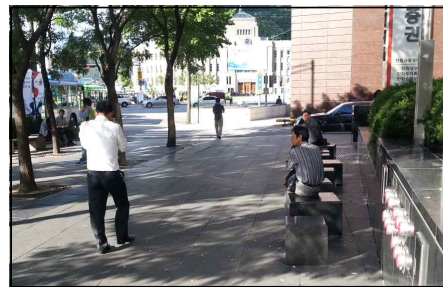
〈그림 4-13〉 한화손해보험본사의 공개공지

한화손해보험본사 공개공지 평일 오후 1시경

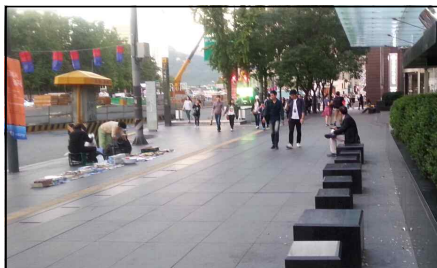


한화손해보험본사 공개공지

한화손해보험본사 공개공지 주말 오후 4시경



지하철역 출구의 위치



출처: 다음 로브뷰 (www.daum.net)

〈그림 4-14〉 한화손해보험본사 공개공지의 평일/토요일 이용행태

## (5) 가장자리형 공개공지

### 1) 개괄

가장자리형에 해당하는 공개공지는 총 11곳으로 평일 이용자가 10명 이하인 공개공지 혹은 눈에 띄게 조성수준이 좋지 않거나 노숙자에 의해 점유되어 사실상 제 기능을 하지 못하는 공개공지이다. 이러한 공개공지가 제대로 기능하지 못하고 이용자가 찾지 않은 것에는 다양한 원인이 있는 것으로 생각된다. 이를테면 앓을 공간이 전혀 제공되어 있지 않은 곳, 인접한 곳에 작은 공원이 있어서 이용자가 공개공지 대신에 공원을 이용하는 곳, 울타리가 쳐져 있어서 접근하기 불편한 곳 등 다양하고 원인이 복합적으로 작용하는 것으로 판단된다.

또한 이러한 공개공지 중 일부는 이용빈도가 낮은 이유가 뚜렷하지 않은 곳이 다수 발견되었는데, 이는 물리적 구성요소 분석의 틀에서 다루지 못한 요인으로 인한 결과일 것으로 생각된다.

가장자리형 공개공지는 주변 50m 안에 위치한 1층시설의 주 용도가 다양하며 주변시설 주 업종이 상업용도인 공개공지가 5곳, 업무용도인 공개공지가 6곳으로 조사되었다. 또한 주변에 위치한 상업적 용도의 시설 수가 공개공지 별로 다양한 것으로 나타났다. 즉 이러한 공개공지의 이용빈도가 낮은 것과 주변시설 주 업종의 용도가 관련이 있을 것으로 해석하기는 어렵다.

가장자리형 공개공지가 정상적으로 이용되지 못하는 결정적인 이유를 일반화시키기는 어려우며 각 공개공지를 개별적으로 이해하고 접근할 필요가 있다. 공개공지 관련 법·제도의 측면에서 보면 공개공지에 대한 구체적인 조성 기준과 시설물 설치기준을 마련하는 것도 중요하지만 그에 못지않게 심사단계에서의 판정과정이 중요할 것으로 판단된다. 즉 공개공지의 전반적인 조성수준의 향상과 더불어 공개공지 주변시설 주 업종의 용도, 대규모 업무시설이 공개공지 인근에 있는지 여부 등 공개공지의 특성을 파악하여 개별적인 접근이 이루어져야 할 것으로 보인다.



〈그림 4-15〉 가장자리형 공개공지의 위치



〈그림 4-16〉 사례대상 공개공지 내 가장자리형 공개공지의 예시

## 2) 이용행태

현장관찰조사를 통해 조사된 가장자리형 공개공지의 이용자 수는 평일의 경우 한 곳당 약 9명이며 토요일의 경우 한 곳당 약 6명인 것으로 나타났다

다. 가장자리형 공개공지의 경우 관찰된 이용자의 수가 지나치게 적어서 의미있는 이용행태 분석이 사실상 어렵다.

〈표 4-13〉 방문형 공개공지의 이용특성

	평일		토요일	
	가장자리형	전체평균	가장자리형	전체평균
한 곳당 이용자 수 (명)	9	47	6	21
선택적 활동자 수 (명)	4	14	2	8
사회적 활동자 수 (명)	5	33	4	13
흡연률	36%	34%	31%	21%

### 3) 조성현황

가장자리형 공개공지 11곳 중 2곳은 전면형이며, 6곳은 측면형, 3곳은 모퉁이형인 것으로 나타났다. 평균 공개공지 면적은 245.6m<sup>2</sup>으로 전체 유형 중 가장 작으나, 그밖에 접도면수, 주요대중교통시설 및 횡단보도와의 거리, 단차는 타 유형과 유의미한 차이점이 없는 것으로 나타났다.

가장자리형 공개공지가 설치된 건축물은 1층에 카페, 음식점 등 상업시설이 입지하는 곳이 많았으나, 이러한 시설이 공개공지와 연계되어 있는 경우는 1곳 외에 발견되지 않았다.

바닥 및 시설청소상태는 의외로 양호한 편으로 조사되었는데, 바닥과 시설의 청소상태의 평균점수는 각각 2.3점으로 근무지형에 약간 못미치는 수준으로 나타났다. 그러나 이것은 가장자리형 공개공지의 긍정적인 측면이라기보다는 이용하는 사람이 적기 때문에 청소상태가 저하되지 않은 것으로 해석하는 것이 타당해 보인다. 평균 쓰레기통의 수도 1곳당 0.27개로 적은 편으로 나타나서 몇몇 예외를 제외한 전반적인 관리 상태는 양호한 것으로 나타났다.

다만, 타 유형과 비교하였을 때 앉을 공간의 총연장과 공개공지의 면적 항목에서 차이가 나타났다. 먼저 가장자리형 공개공지는 앉을 공간의 총길

이에 따라 크게 두 집단으로 나뉘어지는 것을 발견하였다. 그 중 한 집단은 타 유형에 비해 앞을 공간이 크게 부족한 것으로 나타났으며, 다른 집단은 타 유형의 공개공지와 유의미한 차이가 없었다. 가장자리형 공개공지 11곳 중 앞을 공간의 총연장이 두드러지게 짧은 공개공지는 6곳으로 나타났는데, 이 6곳을 제외한 사례대상 공개공지의 앞을 공간 총길이의 평균인 3,334cm의 41% 수준인 1,378cm의 앞을 공간이 설치되어 있었다.

그리고 가장자리형 공개공지의 면적은 타 유형의 공개공지의 면적의 평균인  $448.98\text{m}^2$ 의 55% 수준인  $245.6\text{m}^2$ 로 나타났으며 두 집단의 차이는 신뢰수준 95% 수준에서 통계적으로도 유의미한 것으로 분석되었다.

〈표 4-14〉 가장자리형 공개공지 물리적 조성현황

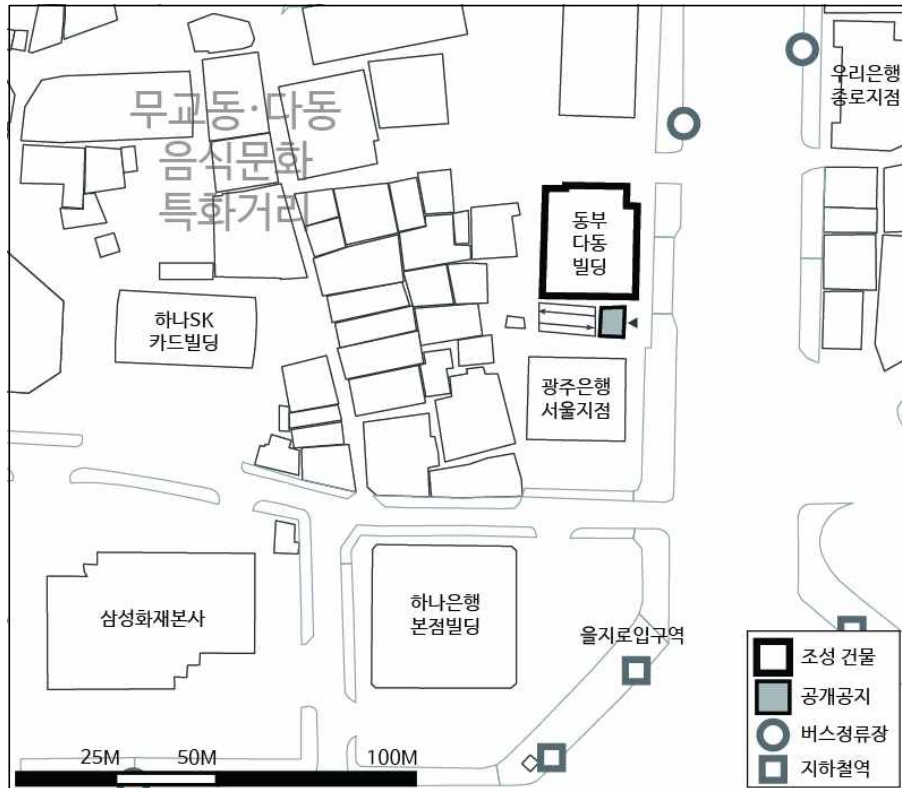
	A1	B1	B7	C5	C7	C10	D2	D3	D9	D10	D12
공개공지 면적 (m <sup>2</sup> )	218.0	306.0	70	50.46	469.4	280.4	481	252	50	96.1	428
대지 내 위치	측면형	측면형	측면형	측면형	전면형	모퉁이	전면형	측면형	모퉁이	측면형	모퉁이
접도면수	2	2	1	1	2	1	2	2	1	1	2
단차	48	48	0	0	0	0	0	0	48	33	429
지하철역 까지의 거리(m)	163	56	53	416	92	116	417	350	132	70	115
버스정류장 까지의 거리(m)	33	199	40	74	51	73	13	46	121	56	20
횡단보도 까지의 거리(m)	10	30	163	48	92	33	40	82	22	96	133
면한 건축물 1층시설 업종	상업 (카페)	없음	없음	관광서	로비	로비	로비	없음	상업 (카페)	없음	로비
앉을 공간	580	0	900	720	400	1,942	1,212	4,268	907	796	3433
테이블	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
그늘의 종류	건물 그림자	나무 그림자	건물 그림자	건물 그림자	건물 그림자	건물 그림자	건물 그림자	없음	건물 그림자	차양 그림자	건물 그림자
그늘의 범위	전체	부분	전체	전체	전체	전체	전체	없음	전체	부분	부분
바닥청소 상태	중	상	하	중	상	중	상	상	중	하	상
시설청소 상태	중	상	하	중	상	중	상	상	중	하	상
쓰레기통	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0

#### 4) 대표사례

전술하였듯 가장자리형 공개공지의 이용빈도가 낮은 원인은 여러 가지가 있을 것으로 추측된다. 노숙자 등 특정집단이 상주하면서 공간을 점유하거나, 공개공지의 조성수준 및 관리상태가 불량한 경우 등 그 원인이 다양한데, 동부다동빌딩의 공개공지의 경우는 노숙자에 의한 점유가 이루어지는 9월 중순에 이루어졌던 사전조사와 10월 중순에 2차례 실시했던 관찰조사 기간 내내 공개공지에 2명이상의 노숙자가 머물고 있는 것으로 확인되었다.



또한 보도에서 잘 보이는 위치에 쓰레기통 2개가 설치되어있었는데, 길을 지나가다 흡연을 위해 잠시 멈추어 가는 행인이 자주 목격되었다. 결과적으로 정기적으로 쓰레기통을 비우고 청소하는 등 관리하는 사람이 있는 것으로 추정됨에도 불구하고 바닥과 시설의 청소상태는 좋지 않은 것으로 조사되었다.



〈그림 4-17〉 동부다동빌딩의 공개공지

노숙인 등 특정계층이 점유하는 경우  
평일 오후 5시 경



토요일 오후 12시 경



〈그림 4-18〉 동부다동빌딩의 공개공지

씨네코아의 공개공지는 공개공지의 조성수준 및 관리상태가 좋지 않아서 이용빈도가 낮은 것으로 추정된다. 공개공지의 한쪽 구석은 쓰레기를 적재하기 위한 공간으로 사용하고 있었으며, 한쪽 벽면은 배전판이 설치되어 있는 등 관리상태가 좋지 않은 것으로 나타났다. 또한 공개공지에 인접해 있는 파출소의 차량이 공개공지의 출입구를 막으며 주차되어 있는 경우가 잦았다. 때문에 이곳은 흡연을 하기 위해 방문하거나 그와 동행한 사람 외에는 공개공지를 이용하는 사람이 극히 적은 것으로 나타났다.

공개공지 안내판 결의 쓰레기, 차량 주차가 있는 경우

씨네코아 공개공지 평일 오후 1시경



씨네코아 공개공지 토요일 오후 5시경



〈그림 4-19〉 사례대상 공개공지 내 가장자리형 공개공지의 예시

## 제5장 결론

### 제1절 요약 및 정책적 시사점

#### 1. 연구의 요약

본 연구의 배경은 공개공지의 규모가 대체로 작고 건축대지의 일부분에 조성되기 때문에 공개공지 자체의 조성수준뿐만 아니라 공개공지를 둘러싸고 있는 주변시설의 영향을 크게 받을 것이라는 생각에서 출발하였다. 따라서 공개공지의 이용특성이 공개공지의 주변시설의 1층 시설에 어떤 용도의 업종이 입지하느냐에 따라 다르게 나타날 것이라는 관점에서 관찰조사를 통하여 이를 분석하고자 하였다. 분석된 이용특성이 유형화될 수 있음에 주목하였고 뉴욕시의 공개공지 유형구분 기준을 참고하여 대상지 공개공지의 이용특성과 물리적 구성요소를 설명할 수 있는 틀을 찾고자 하였다. 위의 내용을 정리하면 아래와 같다.

첫째, 사례대상 공개공지를 둘러싸고 있는 반경 50m내의 주변 1층시설의 주 용도에 따라서 평일 이용빈도가 다르게 나타났다. 주변 1층시설에 상업용도의 업종이 입지하는 공개공지의 이용빈도는 그렇지 않은 공개공지에 비해 높은 것으로 나타났다.

둘째, 사례대상 공개공지의 토요일 이용빈도는 평균적으로 평일의 절반 이하로 떨어지는 것으로 나타났다. 이것은 사례대상 공개공지의 잠재적인 이용계층이 주로 공개공지 주변에 위치한 업무시설의 직장인이며, 토요일에는 공개공지가 위치한 곳 주변의 공개공지의 잠재적 이용계층이 줄어들기 때문으로 추측된다.

셋째, 사례대상 공개공지 중 일부는 토요일에도 일정 수준 이상의 이용이 지속되는 것으로 나타났다. 전체 사례대상 공개공지의 토요일 이용자 수는 평일의 약 40% 수준으로 나타났는데, 17곳의 공개공지는 토요일에도 이

보다 많은 이용자가 찾는 것으로 나타났다. 또한 이중 4곳은 나머지 공개공지 13곳보다 월등히 많은 이용자가 찾는 것으로 나타났다.

넷째, 이용행태 측면에서 주 이용계층을 크게 주로 직장인으로 구성된 곳과 주로 직장인 외 불특정다수로 구성된 곳으로 나눌 수 있으며, 직장인이 주로 이용하는 공개공지는 대체로 여러 명이 그룹으로 공개공지를 이용하는 반면 그렇지 않은 곳은 주로 개인단위의 이용의 나타나는 곳과 2명이 상의 그룹단위로 이용하는 곳이 모두 나타났다. 이용빈도를 기준으로 구분한 유형과 이용행태를 기준으로 구분한 유형은 각각 상응하는 특징을 지닌 그룹으로 묶을 수 있는 것으로 나타났다.

다섯째, 위와 같이 유형화된 사례대상 공개공지를 뉴욕의 유형구분기준과 비교분석하여 최종적으로 방문형, 상업적 근무지형, 근무지형, 쉼터형, 가장자리형 5가지 유형으로 구분하였다. 각 유형의 물리적 구성요소를 분석한 결과, 유의미한 차이점들이 나타났다.

이러한 분석결과의 의미를 해석하면 다음과 같이 3가지로 정리할 수 있다.

첫째, 모든 공개공지를 뉴욕의 목적형과 같이 높은 수준과 다양한 어메니티를 모두 갖춘 공간으로 조성하려고 하는 것보다 각 공개공지의 유형에 맞는 역할을 효과적으로 수행할 수 있게끔 조성하는 방향으로 관련 법·제도를 정비하는 것이 적합할 것으로 판단된다.

둘째, 이를 위하여 모든 공개공지를 단일한 설치 기준에 의해 일률적으로 조성하기보다 주변지역의 특성과 성격, 예상되는 이용계층·이용행태를 보다 구체적으로 평가하여 공개공지의 조성에 반영할 수 있는 상세한 조성 기준 및 시설물 설치 기준이 마련되어야 할 것이다.

셋째, 제대로 이용이 이루어지지 않는 공개공지를 개선하고자 할 때는 개선이 필요한 공개공지를 개별적으로 평가하여 문제점을 도출한 뒤 그에 대한 보완책을 마련하는 것이 바람직할 것이다.

## 제2절 연구의 의미 및 한계점

본 연구의 의미는 기존 연구동향의 큰 흐름에서는 중요하게 다루지 않았던 공개공지의 주변 건축물 1층시설의 용도와 공개공지 이용특성의 관계에 초점을 맞추었다는 점에서 그 의의가 있다. 사례대상 공개공지를 하나하나 여러 차례 방문하여 이용특성을 관찰하였으며

또한 본 연구의 분석결과를 정책적 관점에서 바라보면 공개공지가 설치되기 전인 계획단계에서 그것의 이용특성을 예측해볼 수 있는 가능성을 제시하였다는 점에서 의미를 찾을 수 있을 것이다. 즉 공개공지를 조성하기 위한 계획이 수립된 시점에서 공개공지가 설치될 장소의 주변시설의 주 업종의 용도, 대중교통수단과의 연계도, 계획상의 공개공지의 물리적 구성요소를 평가한 뒤, 그것과 유사한 유형의 공개공지와 비교하여보면 대략적인 이용특성을 예상할 수 있을 것이다.

본 연구의 한계는 분석에 사용된 이용특성의 자료가 1년 중 4일, 하루 중 4번으로 제한된 일시에 조사하여 얻은 것이라는 점과, 용도지역이 상업지역인 곳에 위치한 공개공지만을 대상으로 선정하였다는 점에서 한계가 있다. 향후 보다 다양한 지역에 위치한 공개공지를 대상으로 다양한 기후조건, 다양한 시간대에 걸쳐 조사하여 보다 폭넓은 자료를 바탕으로 연구가 이루어져야 할 것이다.

# 참 고 문 헌

## 국내문헌

### 1) 학위논문

- 김건영(2011). 도시환경정비사업 내 공개공지 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구. 경희대학교 국내석사학위논문, (미간행).
- 김선아(2010). 서울시 명동의 시간대별 활성화 지구 분석. 한국교원대학교 교육대학원 국내석사학위논문, (미간행).
- 김선태(2000). 도심 가로변 업무시설의 공개공지 특성 및 활성화를 위한 계획방향에 관한 연구. 중앙대학교 국내석사학위논문, (미간행).
- 송진화(2005). 공개공지의 이용에 영향을 미치는 입지요인에 관한 연구. 서울대학교 대학원 국내석사학위논문, (미간행).
- 신미경(2009). 도시환경정비사업구역 내 공개공지 활성화에 관한 분석. 국내석사학위논문, 서울시립대학교, (미간행).
- 신종현(2013). 고층 건물의 공개공지 사용 활성화 방안에 관한 연구. 고려대학교 공학대학원 국내석사학위논문, (미간행).
- 유경현(2012). 공개공지 개선을 통한 도시 내 가로활성화 방안에 관한 연구. 한양대학교 대학원 국내석사학위논문, (미간행).
- 은지순(2013). 도심 속 상업가로 내 개별건축물 공개공지의 공공적 활용에 관한 연구. 한양대학교 대학원 국내석사학위논문, (미간행).
- 이우열(2010). 구청사 공개공지 이용자의 행태분석에 관한 연구. 경북대학교 대학원 국내석사학위논문, (미간행).
- 장하리(2005). 공개공지의 이용에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 서울시립대학교 국내석사학위논문, (미간행).
- 채두병(2010). 공개공지에서 설계지표의 중요도 및 이용자 만족도에 관한 연구. 한양대학교 도시대학원 국내박사학위논문, (미간행).
- 최석중(2005). 건축물용도에 따른 공개공지 설치기준에 관한 연구. 한양대학교 공학대학원 국내석사학위논문, (미간행).
- 최성은(2013). 구로디지털단지의 공공환경 구성요소로서 공개공지에 관한 연구. 서울대학교 환경대학원 국내석사학위논문, (미간행).

## 2) 학술지 및 기타 간행논문

- 김문일(2008). "건축법상의 공개공지(公開空地) 확보를 위한 규정 연구." 『대한건축학회 논문집: 계획계』 24(12): 93-102.
- 김세용(2006). "뉴욕 시의 공개 공지(Privately Owned Public Space) 기준에 대한 사례 고찰." 『건축과사회』, 3: 132-141.
- 여화선, 서주환, 최유나(2013). "공개공지 디자인을 위한 기초연구." 『디지털 디자인학연구』, 13(1): 735-744.
- 이승지, 박훈, 이동수, 이상호(2011). "뉴욕시 공개공지 조성기준 변천에 관한 연구." 『대한건축학회 학술발표대회 논문집: 계획계』, 31(1): 161-162.
- 이지영(2011). "이용되지 않는 공개공지의 현황 및 특징." 『産業科學研究』 29(1): 159-166.
- 이지영, 김석기, 박영기(2008). "도심상업지역의 공개공지 사유화에 대한 연구." 『대한건축학회 학술발표대회 논문집: 계획계』, 28(1): 257-260.
- 장하리, 이인성(2006). "공개공지 이용에 영향을 미치는 요인에 관한 연구." 『한국도시설계학회지』, 7(4): 47-60.
- 정창구, 김홍규, 김기수(2008). "조성위치에 따른 도시 고층사무소건축물 공개공지의 공공성에 대한 이용자만족도 연구." 『대한건축학회 논문집: 계획계』 24(5): 201-210.

## 3) 연구보고서

- 이상민, 차주영, 임유경(2007). 『도시 공공공간 개선방향 설정을 위한 개념 정립 및 현황 조사 연구』. 건축도시공간연구소.
- 이상민, 김영현(2012). 『도시 공공공간 확보 및 질적 향상을 위한 공개공지 제도 개선방안 연구』. 건축도시공간연구소.

## 4) 인터넷

“뉴욕시청 홈페이지,” <http://www.nyc.gov>

## 해외문헌

### 1) 단행본

Gehl, Jan. *Life Between Buildings*, 김진우 외 2명(공역)(2003). 『살이 있는 도시디자인』. 서울: 푸른솔.

Whyte, William H(1980). *The social life of small urban spaces*. New York: Project for Public Spaces.

Kayden, Jerold S(2000), *Privately owned public space*. New York: John Wiley & Sons, Inc.



## Abstract

### Classification of User Behavior in Privately Owned Public Space According to the Building Use

Advised by Prof. Yumi Lee

December 2013

Bon Woo Koo

M.L.A Thesis

Department of Landscape Architecture

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

Privately owned public space(POPS) which has been composed since 1991 has become an important public space to provide citizens with pleasant environments for last 20 years.

According to the laws backing the establishment of POPS, it is usually established in densely populated city area, is composed on a part of the building land, and does not allow the installation of elements that can hinder publicness such as Open Air Cafe. Therefore, it is not easy to make a POPS itself a destination to induce visits of people. As it is highly probable that users of POPS are the visitors of surrounding areas or nearby facilities, it can be guessed that use of the buildings around POPS will make big influence on the use of space.

The purpose of this study is to classify POPS by analyzing the effects of use of the ground floor of the buildings around the POPS, and to draw characteristics of each type by comparing and analyzing physical components of types.

The spatial scope of this study was old downtown area in Jongno-gu and Jung-gu. Out of POPS in commercial area, 47 were selected as subjects and use of ground floor of neighboring facilities were analyzed. Each POPS were visited many times to analyze user behaviors. The following results were drawn through classification.

First, the number of users of POPS was higher when use of the ground floor of surrounding buildings were commercial than when it was business.

Second, it was found that the number of users on Saturday was dropped to half of that of weekdays. It suggests that potential users for the subject POPS should be mainly office workers of the business facility around those spaces.

Third, in a part of the subject POPS more than a certain level of uses was continued even on Saturday. In 17 privately owned public spaces, more than half of users of weekdays visited the space even on Saturday.

Fourth, according to main utilization class, the subject POPS can be classified as the ones with office workers and the ones with many unspecified people. The use pattern generally corresponded to utilization class.

Fifth, the subject POPS analysed as above were finally classified as five types such as Visiting, Commercial-Business, Business, Hiatus, and Marginal through comparative analysis with classification in New York. When analyzing physical components of each type, differences were found.

When interpreting such analysis results, the results can be summarized as the following three items.

First, it is considered appropriate to arrange related laws and institutions to make POPS perform their roles effectively rather than trying to make all POPS a destination space.

Second, to do this, we need to have detailed composition standards that can reflect characteristics of surrounding areas, and expected utilization class and their use patterns more specifically rather than composing them according to unified establishment standards.

Third, when improving POPS which are not used well, we need to evaluate each spaces separately and secure countermeasures and corrective actions according to the induced problems.

This study is meaningful in that it focused on the relationship between use of the ground floor of buildings surrounding POPS and user behaviors which have not been dealt importantly in previous studies. The subject POPS were visited one by one, observed user behaviors and identified characteristics through classification of each space from holistic perspectives.

When looking into the analysis results of this study from the institutional perspective, we may find meaning of this study in that it suggested possibility to estimate user behaviors from the planning stage before POPS is installed. In other words, we may be able to estimate general user behaviors at the planning stage by evaluating use of neighboring facilities, linkage with public transportation, and planned physical components, and comparing them with similar type of POPS.

The limits of this study are that user behavior datas used for analysis in this study were obtained at restricted period, 4 days a year and 4 times a day, and that the subject POPS were selected from commercial areas only. In the future, studies based on wider datas including more POPS located in various kinds of areas with various weather conditions and in various time zones should be performed.

Keywords: Privately Owned Public Space(POPS), use of building, user behavior, classification